大分市複合文化交流施設整備事業

業務要求水準書

平成 21 年 1 月

大分市

目　次

第1. 総則

1. 業務要求水準書の位置づけ

大分市複合文化交流施設整備事業業務要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、大分市（以下「市」という。）が、大分市複合文化交流施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する業務の水準を示すものとする。

なお、事業者は、本事業の事業期間中にわたり、要求水準書に規定されている事項（以下「要求水準」という。）を遵守しなければならない。ただし、事業者は要求水準を満たす限りにおいて、積極的に創意工夫を発揮し、要求水準を上回る提案を行うことができるものとする。

また、事業者が要求水準を上回る提案を行った場合、市は、当該提案を事業者が本事業を実施するに当たっての要求水準の一部として扱うものとする。

市は、要求水準に照合してモニタリングを実施し、モニタリングの結果、事業者が要求水準を達成できていないことが確認された場合には、サービス対価の減額や契約解除等の措置を講じる。

2. 適用範囲

要求水準書は、本事業に適用する。

3. 要求水準書の構成及び概要

要求水準書の構成及び概要は、以下のとおりである。

第1	総則	本事業の概要を説明する。
第2	施設整備	本施設の設計・建設に関する要求水準を説明する。
第3	維持管理	本施設の維持管理業務の要求水準を説明する。
第4	運営	本施設の運営業務の要求水準を説明する。
第5	民間収益事業	民間収益事業を実施する場合の要求水準を説明する。

4. 本事業の目的

市は、大分市都市計画マスタープランに位置付けられた「大分駅南・情報文化新都心」の核施設として、市民が集い、学び、憩い、賑わい、交流する場となり、次世代の新しい大分を築く、人と文化と産業を育み、創造し、発信する基点となる、新都心拠点として複合文化交流施設（以下「本施設」という。）を整備する。

本施設は、次世代の大分市を創造する基点となり、長期的な視点から人、文化、産業を育む交流の場として整備し、子どもから高齢者や障がいのある方々まで、あらゆ

る市民や団体、企業や大学等が活用するさまざまな交流の場となり、このことが厚みのある地域コミュニティ力の醸成につながるものと考えている。その活発な交流を通して、豊かな大分市の自然と文化と歴史を継承し、未来を担う人と文化と産業を育み、発信する場となり、豊かな心が支える地域社会が持続する拠点となることを目標とする。

市は、本事業を民間企業の技術やノウハウを効率的・効果的に活用することにより、提供する公共サービスの向上を図ること、従来手法と比較して事業費の削減を図ること、そして、新都心の多様な交流の場としての機能発揮に大いに貢献することなどを目的とする。

サブプライムローン問題に端を発した全世界的な経済危機は、我が国の経済活動に対して急激な円高の進行や需要の停滞等の多大な影響を与えており、大分県内でも雇用調整が本格化するなど、暗い影を落としつつある。

市は、本事業が地域経済活性化の起爆剤になることを切望するとともに、大分駅南・情報文化新都心を含めた中心市街地に明るさや賑わいを創出することを大いに期待している。

5. 本施設等の構成

(1) 本施設

本施設は、文化機能、教育・情報機能、産業機能及び福祉機能等から構成される。

各機能の整備趣旨等は、以下のとおりである。

①文化機能

市民の価値観やライフスタイルの多様化が進展する中で、豊かな人間性を育むために文化芸術は大切なものであり、誰もが身近に文化芸術活動に親しめる環境づくりを進めていくことが求められている。

しかしながら、市民の文化活動の拠点として永年にわたり利用されてきた大分文化会館の老朽化は著しく、コンパルホールの規模や仕様では使用用途が限定される。また、大分県の iichiko 総合文化センターは一流の舞台芸術に対応可能な高品位ホールである。

以上を踏まえ、規模や用途による近隣施設との棲み分けを考慮したうえで、市民の多様で創造的な芸術文化活動を支援することを目的とする（仮称）市民ホールを整備するものである。

多くの市民が主体的に芸術文化活動に参加し、個性や創造性をより発揮できるようになるとともに、様々な芸術文化交流を通じて、潤いのある人間性をはぐくむことを

期待している。

②教育・情報機能

大分市民図書館は、コンパルホールの中の一施設として昭和 61 年に開設し、長時間開館（9 時～21 時）や図書館ネットワークシステムの導入などにより利用者の利便性に配慮した運営を行ってきた。

しかしながら、大分市民図書館（コンパルホール内）の床面積は、他の中核市図書館と比べてかなり狭く、蔵書や情報化媒体の増加等への対応に苦慮するとともに、図書館の業務の基幹であるレファレンス業務等のサービスを十分に提供することが出来にくい状況にある。

このため、新たな蔵書スペースを確保し、最新の設備・機器等を備えた総合的なサービスを提供できるようにするとともに、本施設内に整備される教育・情報機能の他の施設や文化機能、産業機能、福祉機能等との連携を推進し、県立図書館との棲み分けを図る中で情報発信・文化交流拠点としての（仮称）市民図書館を整備するものである。なお、大分市民図書館（コンパルホール内）は、（仮称）市民図書館の分館として位置づけるものである。

また、（仮称）情報プラザや（仮称）まちづくり情報センターの整備も行い、電子媒体を利用した地域資料のアーカイブ（公的書類や歴史的記録を体系的･継続的に集積）化を図り、IT 機器を利用して地域情報を提供することにより、本施設において様々な活動を行う市民が必要なときに必要な情報を得られるようになるとともに、地域を越えた情報の共有ができるようにする。したがって、多様な情報提供ニーズに対応するため、（仮称）市民図書館と（仮称）情報プラザは（仮称）市民図書館・情報プラザとして一体的に整備する。

さらに、大学との協働による「サテライトキャンパス」を設置することで、これらの機能及び産業機能との相互に連携が図られ、このことが各機能の充実や賑わいの創出につながるものと考える。

③産業機能

市は、臨海部における基礎素材産業や内陸部における精密機器、電気機器等の組立産業を基軸として、その他の関連産業が展開し、国内でも有数の工業都市として発展してきた。

しかしながら、新たな雇用や工業全体が活力を生み出していくには、企業誘致とともにベンチャー企業を含めた新しい産業の起業などによる高度技術に立脚した産業の集積、人材の育成や技術力の向上などによる中小企業の競争力の強化が求められている。

また、本施設整備に先行して設置された現産業活性化プラザの建物自体が、建築後

40 年近く経過しており老朽化が激しく、今後維持管理に多大な経費を要することとなる。
　このため大分市地域活性化プログラム策定会議の提言により、駅南に建設される本施設に産業活性化を図るための（仮称）産業活性化を図るための知的拠点として整備するものであり、SOHO・インキュベーション用ルーム等を設置する。

④福祉機能
　少子高齢社会の到来、核家族化の進行、障がいを持った方の福祉サービス拠点の施設から地域への移行、さらには健康への関心の高まりなどを受け、子どもからご高齢の方、障がいを持った方をはじめ、全ての市民の皆さんが生きがいを持ち安心して暮らすことができる地域社会づくりが求められている。
　市は、大分市総合計画に「一人ひとりが健やかでいきいきと暮らせるまちづくり」を掲げ、その実現を目指し、総合的な福祉サービスの提供と市民主体の健康づくりの支援に積極的に取り組んでいるところである。
　既存の社会福祉センター（碩田町）は、昭和４９年に建設され３０年以上が経過し老朽化が進んでいる。また、現在地は交通アクセスも不便な位置にあることから、全ての市民が利用しやすい場所に地域福祉推進と健康増進の中核となる(仮称)総合社会福祉保健センターを新規に整備するものである。
　この（仮称）総合社会福祉保健センターは、（仮称）高齢者交流センター、（仮称）障がい者福祉センター、（仮称）母子福祉センター、（仮称）児童センター、（仮称）健康増進センター、（仮称）人権啓発センターなどから構成される。
　また、大分駅は、多くの働く人が集まる交通結節点であり、子どもの送迎などに非常に利便性が高いことから、「保育所」を立地させ、就業スタイルの多様化による様々な保育ニーズ（一時保育、延長保育、休日保育等）に対応するとともに（仮称）総合社会福祉保健センター内の、児童福祉や高齢者福祉、障がい者福祉などの各機能と連携することにより、本市における子育て支援の基幹的な施設としての役割を果たす。
　このようなことから、本施設に大分市の福祉と保健の活動拠点となる（仮称）総合社会福祉保健センター及び「保育所」を整備する。

■本施設の機能構成

機能	構　成
文化	（仮称）市民ホール
教育･情報	（仮称）市民図書館･情報プラザ
	サテライトキャンパス
	（仮称）まちづくり情報センター
産業	（仮称）産業活性化を図るための知的拠点

福祉	（仮称）総合社会福祉保健センター
	保育所
その他	防災倉庫
	地下駐車場
	共用スペース、アトリウム、機械室等
	（仮称）屋上公園

⑵　民間収益施設（任意提案）

本事業が「大分駅南・情報文化新都心」の核としての役割を果たすこと及び本施設と一体的に機能することを考慮して、文化支援機能、教育・情報支援機能、産業支援機能、福祉支援機能及び賑わい創出・利便機能に関する民間収益施設の設置を期待している。

下記に民間収益施設に関する各機能の例示を示す。各機能の具体的な内容や配置位置については事業者提案に委ねるものとするが、多様な利用者の利便性に配慮した位置に計画すること。

なお、住宅、倉庫及び青少年に有害な影響を与えることが懸念される興行、また、それらに関する提案は認めない。また、病院や大規模商業施設などの関係機関等との調整が必要な場合には、適宜、応募者の責任において関係機関等と調整を行った上で提案すること。

民間収益施設の上限床面積は、本施設とあわせて用途地域における容積率の範囲内とする。

■市が期待する民間収益施設

＜文化支援機能＞

・余暇・ゆとり創出支援施設（カルチャーセンター、書店、音楽・映像レンタルサービス等）

・コンベンション支援施設（ホテル、会議スペース、喫茶、レストラン等）

＜教育・情報支援機能＞

・教育関連施設（予備校、塾、語学学校等）

・情報系施設（サテライトスタジオ等）

＜産業支援機能＞

・法律事務所

・会計事務所

＜福祉支援機能＞

・多世代が利用する健康増進施設（フィットネス施設、温浴施設）

・高齢者支援施設

＜賑わい創出・利便機能＞

・飲食施設（レストラン、喫茶店等）

・物販店（コンビニエンスストア、スーパーマーケット等）

・サービス施設（旅行代理店、オフィス等）

6. 本施設の開館予定時間や休館予定日

本施設の開館予定時間や休館予定日は、以下のとおりである。

	施設名	開館予定時間	休館予定日
文化	(仮称)市民ホール	9:00～22:00	毎月：2回 12月28日から翌年1月3日まで
教育・情報	(仮称)市民図書館・情報プラザ	9:00～22:00	毎月：2回 12月28日から翌年1月3日まで 特別整理期間：14日
	サテライトキャンパス	9:00～22:00	土・日曜日、祝祭日 （※実施事業により開館する場合あり） 12月28日から翌年1月3日まで
	(仮称)まちづくり情報センター	9:00～17:00	毎月：2回 12月28日から翌年1月3日まで
産業	(仮称)産業活性化を図るための知的拠点	9:00～22:00	毎月：2回 12月28日から1月3日まで ただし、ＳＯＨＯ・インキュベーションは休館日なし
	ＳＯＨＯ・インキュベーション	24時間 365日	
福祉	(仮称)総合社会福祉保健センター	9:00～22:00	毎月：2回 12月28日から翌年1月3日まで
	保育所	7:30～19:00	日曜日、祝祭日、12月29日から翌年1月3日まで

7. 業務の概要

本事業における事業者の業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 設計・建設等業務

・事前調査業務及びその関連業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする調査を含む）

・設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務

・建設工事業務及びその関連業務（什器備品の一部整備業務を含む）

・工事監理業務

・周辺家屋影響調査・対策業務

・電波障害調査・対策業務

・市への所有権移転業務

(2) 維持管理業務

・建築物保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
・建築設備保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
・舞台設備保守管理業務（点検、保守、修繕等の実施）
・植栽・外構等保守管理業務（植栽の剪定、害虫防除等の実施）
・環境衛生・清掃業務
※大規模修繕業務は対象外とする。

(3) 運営業務

・総合案内業務
・警備業務

(4) 民間収益事業（付帯事業）（任意提案：独立採算）

事業者は独立採算を確保でき、市と事業者との協議により市が認めた場合に限り、民間収益事業（付帯事業）を行うことができる。

事業条件の詳細は、「第 5　民間収益事業要求水準」及び「募集要項　別紙３　民間収益施設の事業条件について」を参照すること。

8.　遵守すべき法令等

下記に関するすべての関連施行令・規則等を含むものとする。

また、本事業を行うにあたり必要とされるその他の関係条例、適用基準等についても遵守すること。

(1) 関係法令

1）　地方自治法（同施行令等を含む。以下同じ。）
2）　建築基準法
3）　都市計画法
4）　都市公園法
5）　宅地造成等規制法
6）　消防法
7）　駐車場法
8）　水道法
9）　下水道法
10）屋外広告物法
11）高圧ガス保安法
12）ガス事業法
13）液化ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律
14）自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的指針に関する法律
15）高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
16）建築物における衛生環境の確保に関する法律
17）労働安全衛生法
18）電気事業法
19）水質汚濁防止法
20）大気汚染防止法
21）騒音規制法
22）振動規制法
23）埋蔵文化財保護法
24）地域保健法
25）エネルギーの使用の合理化に関する法律
26）その他関連法令等

(2) 関係条例等

①大分県条例等

1） 大分県建築基準法施行条例
2） 大分県食品衛生条例
3） 大分県福祉のまちづくり条例
4） 大分県福祉のまちづくり条例に基づく施設マニュアル
5） その他関連条例等

②大分市条例等

1） 大分市個人情報保護条例
2） 大分市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
3） 大分市食品衛生法施行細則
4） 大分市における大分県食品衛生条例施行規則
5） 大分市公共下水条例
6） 大分市火災予防条例
7） 大分市市民図書館条例
8） 大分市福祉センター条例
9） 大分市児童福祉施設に関する条例
10）大分市児童福祉施設等の管理に関する条例
11）大分市自転車等の放置の防止等に関する条例
12）建築物における駐車施設の附置等に関する条例
13）土地区画整理事業施行地区内における建築行為等の許可の申請手続き等に関する規則
14）大分市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
15）大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱
16）大分市屋外広告物条例
17）大分市景観条例
18）大分市都市公園条例
19）大分市緑の保全と創造に関する条例
20）その他関連条例等

(3) 適用基準

1） 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
2） 建築工事標準詳細図
3） 建築鉄骨設計基準及び同解説

4） 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
5） 機械設備工事標準図
6） 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
7） 電気設備工事標準図
8） 建築工事監理指針
9） 電気設備工事監理指針
10）機械設備工事監理指針
11）官庁施設の総合耐震計画基準
12）その他関係適用基準等

※上記に関する適用基準の最新版を適用すること。

9. 材料

使用する建設材料は新品とすること（仮設に供するものは除く）。新品とは概ね製造後 1 年以内で、適切に保管され当初の性能を有しているものとする。ただし、その期間内の材料でも性能の劣化が生じるものは、当初の性能を有している期間までとする。

なお、リサイクル製品で一般的に流通している材料は品質が確認された時点で新品として扱う。

第2. 施設整備

1. 基本条件

事業用地の位置	大分市金池南1丁目2465−1番地外(街区番号:25街区)
事業用地の敷地面積	18,970.61㎡
敷地隣接道路	南側:区画街路 8-12 号線　幅員8m 東側:都市計画道路金池桜ヶ丘線　幅員20m 北側:都市計画道路大道金池線　幅員:25〜30m 西側:都市計画道路大分駅上野丘線(シンボルロード)幅員100m
区域	都市計画区域 市街化区域 大分駅南土地区画整理事業区域
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
その他	準防火地域(平成 21 年度に防火地域に変更予定)
地区計画による制限	・建築物の形態又は意匠の制限 ・かき又はさくの構造の制限
敷地面積の最低限度	・D、G地区共に500㎡以上
建物高さの最高限度	・D地区:25m以下
用途制限 (建築することができない用途)	・建築基準法別表第二(と)項第二号、第三号、第四号に該当するもの ・倉庫業を営む倉庫 ・畜舎 ・風俗営業等の規制および業務の適正化に関する法律の第2条第1項および第 6 項に該当する施設 ・地区計画図に示す沿道で、建築物の道路に面する一階部分が住宅の用途に供している建築物

2. 事業用地の位置等

(1) 位置・敷地現況

事業用地の位置は、「別紙 1 計画地及び現況周辺図」に、敷地条件は「別紙 3　計

画地及び大分駅南区画確定図」及び「別紙 4　敷地求積図」に示すとおりである。なお、地区計画については、「別紙 2　大分駅南地区地区計画図」を参照すること。

(2) 周辺インフラ整備状況

ア　上水道

・現況は、「別紙 7 上下水道配管図」に示すとおりであり、必要に応じて大分市所管課に確認すること。
・引き込みについて、給水本管との接続については、事業者の提案による。

イ　下水道

・現況は、「別紙 7 上下水道配管図」に示すとおりであり、必要に応じて大分市所管課に確認すること。
・接続計画については、事業者の提案によるものとする。

ウ　ガス

・現況は、ガス事業者に確認すること。
・引き込み方法は、事業者の提案によるものとする。

エ　電話

・現況は、通信事業者に確認すること。
・引き込み方法は、事業者の提案によるものとする。

オ　電気

・現況は、電気事業者に確認すること。
・引き込み方法は、事業者の提案によるものとする。

(3) 周辺地盤データ

「別紙 6 計画地周辺の地盤調査」を参照すること。

(4) 地下埋設物

計画予定地にあった建物を解体する際に撤去している。
なお、万が一埋設物があった場合の対応は、市と協議の上、決定するものとする。

(5) 埋蔵文化財

埋蔵文化財発掘調査を平成 20 年度に実施しており、事業者にその調査結果を通知する予定である。

3. 本施設の施設概要

(1) 本施設の施設規模

本施設の施設規模は、延床面積 36,500 ㎡とし、プラス 10%程度までは認めることとする。

(2) 本施設の諸室面積

本施設の諸室面積は、「別紙 9　必要諸室及び性能水準」に示した諸室の必要面積程度とすること。

4. 本施設の整備に係る基本的性能

本施設整備に関して、以下のような基本的性能水準を求める。

(1) 機能性

ア　利便性

・本施設は、JR 大分駅の南口から至近に位置し、多様な公共施設が入居する施設であることから、福祉関係をはじめ様々な訪問目的を有する多数の利用者が本施設を訪れる。このため、利用者の目的や諸室用途に配慮した諸室配置、移動空間や搬送設備が確保されており、利用者の移動や資材搬送等を円滑かつ安全に行えるようにすること。

【技術的性能水準】

諸室配置計画	・利用者の利便性、諸室用途及び管理区分の考え方に留意した諸室配置とすること。
動線計画	・歩行者と自転車や自動車（自動二輪含む）の動線は、出来る限り交差しないよう配慮すること。 ・利用者動線とサービス動線等の異なる種類の動線は適切に分離すること。 ・各種動線は出来るだけ遠回りにならないようにすること。
スペース、寸法等の確保	・玄関、廊下、階段、傾斜路等は、利用用途や利用者数に応じてスペース寸法等を確保すること。
昇降機設備	・エレベーター、エスカレーター及び小荷物用昇降機は、用

	途、利用者数、搬送対象物等に応じて、適切な搬送能力（定員、台数、速度等）が確保されているほか、構造、運転操作方式、速度制御方式等が適切な仕様となっていること。
車路及び地下駐車場	・車路の幅員、傾斜部の勾配、駐車スペースの寸法等の各部構造が関係法令に適合していること。 ・自動車が円滑に回転できるよう、自動車の回転軌跡に応じたスペースが確保されていること。
安全性の確保	（視認性等の確保） ・仕上げ等の詳細における配慮や見通しの確保等により、転倒、転落、衝突等の事故防止を図ること。 ・通行に支障を及ぼす突出物がないこと。 （操作部の安全性確保） ・可動部の動作中に事故が発生しないよう安全性が確保されていること。 ・操作に係る安全性が確保されていること。 ・排煙設備等は、緊急時に容易に操作できるようになっていること。 ・操作を行う人が限定される建築設備等の操作部については、その他の人による誤操作を防ぐ措置を講じること。 （安全性確保のための表示） ・可動部の動作に当たっての安全性の確保に必要な注意喚起、警告等及び安全な操作に必要な情報について、適切に表示等を行うこと。 （開口部の安全性の確保） ・子どもが利用する施設については、基本的に開口部に使用するガラスは強化ガラスとすること。それ以外の部分については、「ガラスを用いた開口部の安全指針」による。

イ　**ユニバーサルデザイン**

・全ての利用者ができる限り円滑かつ快適に利用できる施設とし、視認性に優れたサインの計画や段差処理、明快な動線計画等、ユニバーサルデザインの考え方を十分に踏まえること。
・「大分県福祉のまちづくり条例」に適合させること。

ウ　**室内環境性への配慮**

・諸室用途を踏まえ、遮音、採光、熱環境等の室内環境性に配慮した計画とすること。

(ｱ)音環境

・会議、応接等に必要な静寂さを確保すること。また、諸室外への音声の漏洩が適切に防止されていること。

【技術的性能水準】

外部騒音への対策	・騒音源からの距離の確保、遮蔽物の設置等により、外部騒音の影響を軽減すること。 ・諸室の用途及び外部騒音の大きさに応じ、騒音の影響の低減に配慮すること。
内部騒音への対策	・騒音源からの距離の確保や騒音の高い諸室と低い諸室を適切にゾーニングする等により、騒音の影響を低減させること。 ・対象とする諸室の用途等に応じて適切な遮音性及び吸音性が確保されていること。 ・床衝撃音の、重量床衝撃音は概ねLi,Fmax,r,H(1)-50～65(JISA1419-2:2000による)、軽量床衝撃音は概ねLi,r,L-45～60(JISA1419-2:2000による)の範囲で対象となる室の性質、用途に応じて性能水準を確保すること。 ・設備機器から発生する騒音、近接する室等の用途等に応じて、設備室の壁の遮音性及び吸音性を適切に確保すること。 ・低騒音型機器の使用、防振基礎の設置等により、設備機器からの騒音の発生及び伝播を抑制すること。 ・空調機器から伝播する騒音の目標値としては日本建築学会の指針等を参照しながら、室の性質、用途に応じて性能水準を確保すること。
音声漏洩への対策	・対象となる諸室において、室の位置、前室の設置、T-1～T-2以上(JISA4702-2:2000による)の遮音性を有するドアセットの使用等の組み合わせにより音声の漏洩を防止すること。 ・必要に応じて、天井裏及び二重床下の遮音性を確保すること。 ・必要に応じて、消音チャンバー等により、ダクトを通じた音声の漏洩を防止すること。

(ｲ)光環境

・諸室の用途等に応じて適切に光環境を確保すること。

【技術的性能水準】

照度の確保	・諸室の用途等に応じた照度を確保すること。
照明のグレア規制	・グレアによる不快感を受けないよう、諸室の用途等に応じたグレア規制を行うこと。
照明の光源の光色等	・諸室の用途等に応じた照明の光源の光色等を採用すること。
照明の意匠性	・照明器具の配光、デザイン及び配置が諸室の用途等に応じたものとすること。
照明の制御	・諸室の用途等に応じて、省エネルギーを考慮したゾーニングや調光等を行えるものとすること。
自然採光	・諸室の用途等に応じて、適切に開口部の面積及び位置を設

	定するとともに、快適性や演出効果等を考慮して自然光を取り込むこと。

(ｳ)熱環境

・諸室の用途等を考慮して、負荷変動応答性に優れ、必要に応じて個別に制御可能な熱環境を確保すること。

【技術的性能水準】

温湿度の設定	・乾球温度で冷房時 26～28℃、暖房時 19～22℃が確保でき、相対湿度の目標値が冷房時 50～60%、暖房時 40～50%とすること。 ・湿度分布が室内各部において均一となるよう配慮すること。
気流の設定	・気流速度は 0.5m／ｓ以下とすること。 ・吹出口等は、冷風又は温風を均一に拡散し、ドラフト感を与えない配置とすること。
熱負荷の取得軽減及び発生抑制等	・方位、周辺環境等を考慮した形状及び配置・平面計画により、屋外から受ける熱負荷の低減を図ること。 ・壁、開口部等の断熱性及び気密性を確保するとともに、開口部の大きさ等に配慮して屋外又は隣接室から受ける熱負荷の低減を図ること。 ・照明、空調等の設備機器は、発熱量の少ないものとすることにより、熱負荷の発生を抑制すること。 ・機器等の使用により局所的に発生する熱負荷は、局所空調・換気により、できる限り発生源の近傍で処理し、周囲に与える影響の低減を図ること。
空調システムの制御	・熱負荷の傾向、諸室の使用条件、空調条件等を考慮して、空調のゾーニングを設定し、機能性及び経済性の向上を図ること。 ・使用時間や休日の違い、時間外勤務などに効率的に対応できる空調設備とすること。 ・防災センターにて集中管理するものとするが、用途に応じて、各諸室においても空調機の運転・停止及び風量調整ができるようにすること。
結露の抑制	・室内の温湿度及び壁等の断熱性を考慮することにより、室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制すること。

(ｴ)空気環境

・諸室の用途等を考慮した空気環境を確保すること。

【技術的性能水準】

換気量の設定	・利用者の快適性に配慮して、必要な新鮮空気を確保すること。 ・換気量は空気清浄度等を考慮して、原則として 30m^3／ｈ・

	人以上とすること。
換気方式の選定	・換気方式は諸室の用途、位置、床面積等に応じて適切に選定すること。 ・外気取入れ口は、周辺環境、建築物の位置及び平面計画を考慮して、必要な空気清浄度の確保に要する外気を導入できる大きさ、位置等とすること。
空気清浄度の確保	・利用者の快適性に配慮して、以下の空気清浄度を確保すること。 ｱ.二酸化炭素(CO2)濃度：1,000PPM 以下 ｲ.一酸化炭素(CO)濃度：10PPM 以下 ｳ.浮遊粉塵量(SPM)：0.15 ㎎／m^3以下 ｴ.ホルムアルデヒド量：0.1 ㎎／m^3以下 ・内装材や保温材等の材料を適切に選択することにより、ホルムアルデヒド、揮発性有機化合物（VOC）等の空気汚染物質の発生を抑制すること。
空気バランスの確保	・室等の内外の空気の圧力バランスを考慮して、適切な給気風量及び排気風量を確保すること。

(ｵ)衛生環境

・人の健康等に悪影響を与えない衛生環境を確保すること。

【技術的性能水準】

給水・給湯設備（上水）	・水質は、水道法等の関係法令に適合するものとすること。 ・水量、水圧及び水温は、用途に応じた適切なものとすること。
給水設備（排水再利用水、雨水再利用水）	・排水再利用水及び雨水利用水を使用する場合、その水質は建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の関係法令に適合するものとすること。 ・水量、水圧及び水温は、用途に応じた適切なものとすること。
排水設備(下水)	・適切な排水方式、貯留及び廃棄により、諸室内への汚染を防ぐこと。 ・必要に応じて水処理を行うことにより、排水の水質は、下水道法等の関係法令に適合するものとすること。
空調設備（空調用水）	・適切な水処理システムを備えること。 ・水質及び水圧は、用途に応じた適切なものとすること。
衛生器具設備	・衛生器具の個数は、諸室の用途、利用者予定数等を勘案して適切に計画すること。 ・衛生器具の形式は洋式（ウォシュレット機能付）を基本とし、用途や利用方法等に応じた適切なものとすること。
ゴミ処理	・ゴミの種類及び発生量に応じて、収集、貯留、処理、搬出等が可能なスペースを確保すること。

(ｶ)振動

・人の動作又は設備による振動を感じやすい条件下の場合、心理的又は生理的に不快となる振動を生じさせないようにすること。

【技術的性能水準】

諸室の配置	・諸室の用途に留意して、振動源からの距離を適宜、確保すること。
応答加速度の目標値	・床の用途上、日常的な振動発生源になると想定される加振条件下で、床の応答加速度が「建築物の振動に関する居住性能評価指針」(日本建築学会環境基準 AIJES－V0001－2004。以下「居住性能評価指針」という。)の鉛直振動に関する性能評価直線 V－70～90 以下となるようにすること。
振動源における対策	・振動の低減を図ることが可能な機器の使用、防振基礎の設置、床の剛性の確保又は浮き床の設置等により、機器から発生する振動の伝播を抑制すること
交通によるもの	・交通による振動の影響が最も大きくなると想定される加振条件下で、床の鉛直振動及び水平振動の応答加速度が、居住性能評価指針の鉛直振動に関する評価曲線 V－70～90 以下、交通による水平振動に関する性能評価曲線 H－70～90 以下となるようにすること。
風によるもの	・再現期間 1 年の風による床の最大応答速度が、居住性能評価指針の風による水平振動に関する性能評価曲線 H－70～90 以下となるようにすること。

⑵ 安全性

ア　防災性

⑺耐震性・耐火性

・構造体の耐震安全性の分類は、Ⅱ類とする。

・建築非構造部材の耐震安全性の分類は、A 類とする。

・建築設備の耐震安全性の分類は、乙類とする。

・耐火性に関する性能は、下記の技術的性能基準を満たすこと。

【技術的性能水準】

屋外に面する壁等	・壁については、下記の要件を満たすこと。 ｱ. 耐火構造である。 ｲ. 建築基準法第 2 条第九号の二イ(2)の政令で定める技術的基準に適合している。 ・開口部については、火災の延焼に対して、防火上有効な措置を講じること。
防火区画	・床又は壁について、次のいずれかの要件を満たす床又は壁により区画すること。 ｱ. 耐火構造である。 ｲ. 建築基準法第 2 条第九号の二イ(2)の政令で定める技術的基

	準に適合している。 ・開口部の建具については、次の要件を満たすこと。 ｱ. 特定防火設備である。 ｲ. 常時閉鎖若しくは、作動した状態にある、又は、煙が発生した場合に自動的に閉鎖若しくは作動するものである。 ｳ. 遮煙性能を有する。 ・特定防火設備の二重化、開口部から収容物等までの距離の確保等により開口部に面して保管される収容物の温度の上昇の低減が図られていること。
火災時対応	・原則として、壁及び天井の室内に面する仕上げは不燃材料を使用すること。 ・収容物に応じた適切な方式の消火設備を設置すること。 ・隣接室の消化のために使用した水等が対象とする室に浸入しないよう対策を講じること。 ・建築基準法及び消防法の関連法規に適合した避難経路を確保すること。また、水平移動に係る避難経路は、高齢者、障害者等の移動の円滑化を確保すること。 ・車いす使用者等の利用を想定し、避難に当たり垂直移動が必要となる場合については、想定される救助の方法等により必要に応じて、車いす使用者等が救助者の到着まで一時避難する場所等を設けること。次に該当する場合は、原則としてこれを設けること。 ｲ) 高さ３１ｍを超える等建物施設の規模が大きい場合 ﾛ) 不特定かつ多数の人が利用する諸室で、車いす使用者等の救助が困難な階に設置されている場合 ・一時避難する場所は、次に掲げる要件を満たしていること。 ｲ) 避難経路上又は避難経路に隣接した場所にあるとともに、救助者の到達及び一時避難する人の外部への救出が可能となっている。 ﾛ) 耐火構造の床、壁若しくは遮煙性能を有する特定防火設備により区画された屋内の場所、又は屋外のバルコニー等に設けられている。 ﾊ) 屋外のバルコニー等に設けられる一時避難する場所にあっては、屋内に面する壁は耐火構造であり、屋内からの出入口には遮煙性能を有する特定防火設備が設けられている。 ﾆ) 一時避難する場所に面する外壁に開口部が設けられている場合は火災の延焼に対して防火上有効な措置が講じられている。 ﾎ) 壁等からの輻射熱の影響が考慮されている。 ﾍ) 煙を有効に排出することができる。 ﾄ) 車いす使用者等が一時避難していることが分かるように配慮されている。 ﾁ) 想定される一時避難する人の数を考慮するとともに、避難動線の妨げとならないように配慮されている。 ・排煙設備、警報設備及び誘導灯については、建築基準法及び消防法の関連法規に適合すること。

(ｲ)耐風性

・まれに発生する暴風に比べ、遭遇する可能性が低い暴風に対して、人命の安全に加えて機能の確保が図られていること。

【技術的性能水準】

風圧力に対する安全性の確保	・建築基準法施行令 87 条に規定される風圧力の 1.3 倍の風圧力に対して、構造耐力上安全であること。（構造体、建築非構造部材） ・災害応急対策活動上必要な機器等は、建築基準法施行令第 129 条に規定される風風力の 1.3 倍の風圧力に対して、構造耐力上安全であること。（建築設備）
風による振動に対する安全性の確保	・風方向振動、風直交方向振動、ゆれ振動、渦振動及び空力不安定振動に対して構造耐力上安全であること。

(ｳ)耐雪・耐寒性

・構造体に、まれに発生する積雪により使用上の支障が生じず、地盤凍結により損傷が生じないこと。

・積雪、雪害、凍結又は凍害に対して、外部空間、建築物の形状、仕上げ等及び建築設備に係る安全性及び機能の確保が図られていること。

【技術的性能水準】

積雪荷重に対する安全性の確保	・建築基準法施行令第８６条に規定される積雪荷重に対して、構造耐力上安全であること。
地盤凍結に対する措置	・地盤凍結の影響を受ける可能性のある構造体について、凍結深度より深い根入れ深さの確保、その下の地盤の凍上の防止等地盤凍結に対する有効な措置を講じること。
外部空間の安全性の確保	・通路等について、積雪、路面凍結等に対して、歩行者等及び自動車の通行に当たっての安全の確保を図ること。 ・建物回り等について、建物周り等歩行者等又は自動車、隣地、損傷のおそれのある工作物等に、氷雪が落下しないよう対策を講じること。 ・外構について、外構地盤凍結により損傷が生じないよう凍上抑制等の対策を講じること。
建築物の形状、仕上げ等に係る対策	・屋根、パラペット等について、積雪、凍結等により防水機能が損なわれないよう対策を講じること。傾斜部等は、雪が堆積若しくは自然落下しにくい形状とする等の配慮がなされ、又は融雪対策等を講じること。端部等は、凍結等により損傷が生じないようにする。 ・外部の建具等は、雪が堆積しにくい形状とする等の配慮をすること。 ・仕上げ材料について、耐凍害性を確保すること。
建築設備に係る対策	・機器について、設置環境に応じた寒冷地対策を講じること。 ・配管屋外配管又は凍結のおそれのある屋内配管について、

	凍結防止対策を講じること。 ・地中埋設物について、地盤凍結の影響を受けない対策を講じること。

(ｴ)対落雷

・落雷に対して、人命の安全に加えて、本施設のすべての通信・情報機器の機能の確保が図られていること。

【技術的性能水準】

施設の保護	・想定される雷から施設が保護され、被害の低減が図られていること。
通信・情報機器の保護	・重要な通信・情報機器への雷サージの侵入に対する防護対策を講じること。 ・落雷時における本施設内の電位差の発生を抑制すること。
電力・通信引込線における対策	・引込口において電力・通信引込線からの雷サージの侵入を防止する対策を講じること。

(ｵ)常時荷重

・常時荷重により構造体に使用上の支障が生じないこと。

【技術的性能水準】

構造上の損傷又は変形の防止	・常時荷重により、構造体に使用上の支障となる、損傷が生じないよう強度が確保されているとともに、変形が生じないよう剛性が確保さていること。 ・構造体の変形により、建築非構造部材又は建築設備に使用上の支障が生じないようにすること。
構造上の移動又は転倒の防止	・土圧により構造体の移動又は転倒が生じないようにすること。
構造体の浮き上がりの防止	・水圧により構造体の浮き上りが生じないこと。

イ　**機能維持性**

・ライフラインが途絶した場合等においても、相当期間にわたり必要な機能維持を確保すること。

・地震によりライフラインが途絶した場合の機能の維持については、耐震に関する性能によるものとする。

【技術的性能水準】

電力供給機能の確保	・商用電源の途絶時又は本施設内での電力供給に係る事故の発生時においても、相当期間にわたり機能を維持するために要する電力供給機能が確保されていること。
通信・情報機能の確保	・公衆通信網の途絶時又は停電時においても、相当期間にわたり機能を維持するために必要な通信・情報機能が確保さ

	れていること。
給水機能の確保	・上水道の途絶時においても、相当期間にわたり必要な給水機能が確保されていること。
排水機能の確保	・下水道の途絶時においても、相当期間にわたり必要な機能を維持するために要する排水機能が確保されていること。
空調機能の確保	・ライフラインの途絶時においても、相当期間にわたり必要な機能を維持するために要する空調機能が確保されていること。
備蓄スペースの確保	・必要に応じて、ライフラインの途絶時においても、相当期間にわたり必要な機能を維持するために要する非常用の食料、飲料水、医薬品及び生活物資を備蓄できるスペースが確保されていること。

ウ　**防犯性**

・外部からの侵入防止や犯罪等の発生を未然に防ぐとともに、諸室のプライバシーを確保し、用途、目的、利用状況等に応じたセキュリティエリアについて、その境界が適切に確保され、エリアに応じた防犯性を確保すること。

(3) 社会性

ア　**地域性**

・地域の歴史、文化及び風土の特性に配慮すること。

【技術的性能水準】

歴史、文化及び風土への配慮	・大分駅に近接し、駅南地区の地域性に配慮し、立地特性にふさわしい施設を目指すこと。
地域との連携	・市街地における施設整備を考慮し、歩行者ネットワークの形成や周辺交通への影響に配慮すること。
関連計画等との連携	・大分県や大分市における地域計画（大分駅南地区地区計画等）との整合を図ること。

イ　**景観性**

・周辺環境と調和した良好な景観を形成すること。

【技術的性能水準】

歴史、文化及び風土への配慮	・駅南地区にふさわしい景観や、上野山を望む立地環境を考慮した景観形成を目指すこと。
周辺の自然環境への配慮	・シンボルロードに面していることを考慮し、緑のネットワークの創出を図ること。
周辺の都市環境への配慮	・建物外観は、周辺都市景観に調和し、長期にわたって飽きのこない、品格のあるデザインとすること。 ・建物のボリュームが与える影響について圧迫感をおさえる

	など周辺に配慮すること。

(4) 環境保全性

ア　環境負荷軽減性

(ｱ)長寿命

・施設の長寿命化が図られ、環境負荷低減への総合的な取り組みを図ること。

(ｲ)適正使用・適正処理

・廃棄物の削減及び適正処理、資源の循環的な利用等が行われ、環境負荷低減への総合的な取り組みを図ること。

【技術的性能水準】

建設副産物の発生抑制・再資源化	・建設副産物の発生抑制、再使用及び再生利用に努めること。 ・掘削量をできる限り低減し、建設残土を抑制すること。
環境負荷の大きい物質の使用抑制と適正回収	・地球温暖化防止のための規制対象ガスの代替手法を採用すること。
施設運用時の廃棄物の適正処理	・本施設専用及び民間施設専用の分別収集が可能な集積スペースを確保すること。

(ｳ)エコマテリアル

・環境負荷低減に資する資機材を使用し、総合的に環境負荷を低減すること。

【技術的性能水準】

低環境負荷材料	・環境負荷の低減と、人体への安全性、快適性に配慮し、自然材料等の活用を図ること。 ・工事に用いる資機材等は「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成１２年法律第１００号）による特定調達品を優先し、できるかぎり環境への負荷が少ない物品等の調達に努めること。
熱帯材型枠の使用合理化	・熱帯林の保護、建設廃材の削減に配慮し、熱帯材型枠の使用の合理化等を図ること。
副産物・再生資源の活用	・地球上の資源枯渇と最終処分量を抑制することに配慮し、資源循環に配慮した資機材の積極的な活用を図ること。
分解が可能な材料・構工法	・資機材の更新時における資材、エネルギー等の無駄を排除するため、個々の材料を容易に分解し、部分的に更新可能な材料や工法を採用すること。

(ｴ)省エネルギー・省資源（負荷の軽減）

・建築設備への負荷を抑制し、総合的に環境負荷を低減すること。

【技術的性能水準】

建物配置	・建物の向き、室の配置などに配慮し、外皮を通じた熱負荷の低減を図ること。
外壁、屋根、床の断熱	・日射や室内外の温度差による開口部からの熱損失・熱取得を低減し、冷暖房負荷を削減すること。
窓の断熱、日射遮蔽、機密化	・日射や室内外の温度差による開口部からの熱損失・熱取得を低減し、冷暖房負荷を削減すること。
空調負荷の軽減	・空調負荷の低減や送風機動力の低減を図ること。
エネルギー損失の低減	・エネルギー損失の低減を考慮した建築設備システムの構築を図ること。

(ｵ)省エネルギー・省資源（自然エネルギーの利用）

・自然エネルギーの有効利用を図り、総合的に環境負荷を低減すること。

【技術的性能水準】

自然採光（直接的利用）	・開口部やサッシュの形状への配慮及び照明の制御により、照明負荷の低減を図ること。あわせて、開放感を提供する等の室内の快適性を確保すること。
自然通風（直接的利用）	・開口部や吹き抜け空間等による通風経路の確保に配慮すること。
自然エネルギー利用（間接的利用）	・建設規模等を考慮し、外灯等に太陽光発電等のクリーンな自然エネルギーの採用を図ること。

(ｶ)省エネルギー・省資源（エネルギー・資源の有効利用）

・エネルギー及び資源の有効利用を図り、総合的に環境負荷を低減すること。

【技術的性能水準】

エネルギーの有効かつ効率的利用	・エネルギーの変換及び利用が効率的に実施されるような建築設備システムを構築すること。
負荷の平準化	・電力負荷の低減及び平準化に配慮した建築設備システムとすること。
搬送エネルギーの最小化	・空調・換気に使用する送風機やポンプ、昇降機等の省エネルギー化を図ること。
照明エネルギーの最小化	・高効率照明器具の採用や照明制御システムの適正な採用により、電力消費量の低減を図ること。
水資源の有効活用	・上水消費量を削減するとともに、公共下水道への負担を低減するため、水資源の有効利用を図ること。
適正な運転管理が可能なシステムの構築	・エネルギー使用量を把握するため、使用しているエネルギー種別についての計測設備を有し、最適な省エネルギー運転が可能な管理システムの構築を図ること。

イ　周辺環境保全性

(ｱ)地域生態系保全

・地域生態系の保全を図り、総合的に環境への影響を低減すること。

【技術的性能水準】

地形改変の抑制	・必要最小限の地形の改変等により、既存の周辺環境の保全に配慮すること。
緑化の推進等	・（仮称）屋上公園を整備する中で、屋上緑化や保水性舗装材の採用等、ヒートアイランド現象の抑制に貢献する計画とすること。 ・地域の環境保全に寄与し、魅力ある都市空間を創造すること。
環境汚染物質の排出抑制	・有害物質の発生を抑制するとともに、発生した場合には敷地外への排出の抑制を図ること。

(ｲ)周辺環境配慮

・本施設周辺の環境への影響に配慮し、生じうるあらゆる障害の抑制に努めること。

【技術的性能水準】

騒音・振動の抑制	・隣接する敷地への騒音・振動をできる限り抑制すること。
風害の抑制	・隣接する敷地への風害をできる限り抑制すること。
光害の抑制	・隣接する敷地への光害をできる限り抑制すること。
日照障害の抑制	・隣接する敷地への日影の影響をできる限り抑制すること。
電波障害の抑制	・周辺地域への電波障害をできる限り抑制すること。
悪臭の抑制	・周辺地域への悪臭をできる限り抑制すること。

(5) 経済性

ア　耐用性

(ｱ)耐久性（構造体）

・目標とする使用期間を考慮し、適切に構造体及び被覆等の修繕等（ただし、大規模修繕は除く。）をすることにより、大規模な修繕を行わずに、長期的に構造耐力上必要な性能を確保すること。

【技術的性能水準】

材料に係る措置等	・特に腐食、腐朽又は摩損のおそれのある部分には、腐食、腐朽若しくは摩損しにくい材料又は有効なさび止め、防腐若しくは摩損防止のための措置をした材料を適切に使用すること。

(ｲ)耐久性（建築非構造部材）

・ライフサイクルコストの最適化が図られるよう、建築資機材の特性、更新周期等を考慮した合理的な耐久性を確保すること。

【技術的性能水準】

建築資機材全般に係る耐久性	・想定される使用条件において、容易に損傷しない耐久性を確保すること。
外装、屋根・防水等に係る耐久性	・施設の規模及び構造、これらに応じた更新性等を考慮した耐久性を確保すること。
構内舗装に係る耐久性	・想定される使用条件に応じた耐久性を確保すること。

(ｳ)耐久性（建築設備）

・ライフサイクルコストの最適化が図られるよう、設備資機材の特性、更新周期等を考慮した合理的な耐久性を確保すること。

【技術的性能水準】

設備機材全般に係る耐久性	・適切な更新周期が想定されており、更新時期まで所要の性能を発揮できる合理的な耐久性を確保すること。
屋外に設置する設備資機材に係る耐久性	・風雨や塩害による影響について、適切な対策を考慮すること。

(ｴ)フレキシビリティ

・将来的な室用途、利用形態等の軽微な変更に柔軟に対応できること。

【技術的性能水準】

建築計画	・諸室のレイアウトについて、部分的な用途・利用形態変更に配慮した平面計画とすること。 ・部分的な間仕切壁の変更が容易に行えるよう配慮すること。 ・配管・配線等の変更、増設等を考慮した配管・配線・ダクトスペースを確保すること。
建築設備	・軽微な設備システムの変更、増設等を可能とすること。 ・諸室の部分的な用途、利用形態の変更に対応できる設備機器等の配置を考慮すること。

イ　**保全性**

(ｱ)作業性

・保守点検、清掃等の維持管理が効率的かつ安全に実施できること。

【技術的性能水準】

平面計画	・保守点検、清掃等の作業スペースを確保すること。 ・各作業に使用する機材等の搬出入経路を確保すること。 ・保守点検が容易に行える配管・配線・ダクトスペースを確

	保すること。
作業用設備の設置	・保守点検、清掃等に必要な設備が必要に応じて設置すること。
仕上げ材等	・汚れにくく、清掃等維持管理のしやすい仕上げとすること。
建築設備	・設備の保守点検等に必要な点検口などを効率的に設置すること。
外構	・工作物について、汚れにくく、保守点検、清掃のしやすさに配慮すること。 ・植栽について、潅水、剪定、清掃等の維持管理のしやすさに配慮すること。

(ｲ)更新性

・材料、機器等の更新が容易かつ経済的に実施できること。

【技術的性能水準】

平面計画	・更新時の作業スペースを適切に確保すること。 ・更新時に使用する機材等の搬出入経路を確保すること。 ・更新等が容易に行える配管・配線・ダクトスペースを確保すること。
材料、機器等の分離及び組み合わせ	・更新時の道連れ工事が少なく経済的かつ容易に行えるようにすること。
建築設備	・機器等の更新周期の調整や互換性、汎用性の確保など、経済的かつ容易な更新に配慮すること。

5.　建築計画の基本方針

建築計画の基本方針については、以下のとおりとする。

(1) 配置計画

ア　**建物配置**

(ｱ)全体

・賑わいの創出に資する建物配置を基本方針とし、シンボルロードと連携した空間形成や土地利用を踏まえた計画とすること。また、諸室の特性や利用者の利便性に適した計画とすること。

(ｲ)本施設

・本施設の各機能においては、独自の機能を維持しつつも有機的なつながりに配慮し、また、複合施設ならではの相互利用と空間の集約に努めること。

(ｳ)民間収益施設

・民間収益施設は、利用者の利便性に配慮して計画するものとし、合築、分棟又は、本施設内のテナント入居のいずれの方式も認めるものとする。ただし、

土地売却は認めない。詳細は「募集要項　別紙３　民間収益施設の事業条件について」を参照すること。

イ　建物の出入口･総合案内

・本施設の建物出入口を適宜計画し、メインとして想定する建物出入口から視認しやすい場所に総合案内を１箇所計画すること。
・夜間利用を想定した出入口についても、適宜、計画すること。

ウ　歩行者動線

・複数の建物で構成する場合には、利用者の利便性や安全性に配慮して建物間移動のための通路及び建物出入口を適切に計画すること。
・大分駅への連絡用歩行者動線に配慮すること。

⑵　諸室の配置等計画

主な諸室の配置等の考え方は、以下のとおりとする。
なお、各諸室の大きさや室の使い方、特記事項等の詳細については「別紙９　必要諸室及び性能水準」を参照すること。

ア　文化機能

㈠　（仮称）市民ホール

（諸室の用途）

・本施設における市民ホールの役割は、人、文化、産業を育む交流の場として機能することであり、市民の各種文化活動（ピアノ・室内楽・吹奏楽・合唱・軽音楽・演劇・映画・ダンス等）の発表や交流の場として活用されることである。また、各種集会や講演会等の利用も想定している。以上を踏まえ、大ホール、小ホールを始め諸室が多様な利用に対応できるよう計画すること。

（配置上・動線計画上の留意点）

・大ホール、小ホール及び練習室は、単独利用が可能な計画とすること。
・すべての利用者の安全性や利便性に配慮し、原則として主階は１階部分に配置すること。

（仕様上の特記事項）

・大ホールの客席は、固定席で 1200 席程度とし、バルコニー席を含む計画とする。
・小ホールの客席は、可動席と移動席を含めて 200 席程度とする。
・大ホール、小ホールの騒音評価(NC 値)は、NC－25 を目標とすること。

・舞台設備等は、動作時の事故や故障が生じないような計画とすること。
・舞台大道具等の搬出入の容易性に配慮すること。
・音響・舞台機構の詳細な仕様は、「別紙９-別表　舞台設備性能水準」を参照すること。
・大ホールについては、補聴システムを完備した聴覚障害者や高齢者に配慮した計画とすること。

イ　**教育機能**

㈠　（仮称）市民図書館・情報プラザ

（諸室の用途）

・（仮称）市民図書館は、約 60 万冊（うち開架冊数約 30 万冊）の所蔵を想定しており、本市としては大分市民図書館（コンパルホール内）、公民館図書室等とあわせて約 100 万冊の図書を保有することを目標としている。「図書館」という施設の持つ集客力を活かすことで、駅南地区に賑わいをもたらし、活性化を図ることを目的として整備を図るものである。
・図書館の主要機能は、多様な媒体による情報提供機能、レファレンス機能、学習・調査・研究支援機能、生涯学習支援機能、地域づくり支援機能（ボランティア活動等に対する支援等）、行政機関への支援機能（地域資料の提供等）である。
・図書館内に併設する（仮称）情報プラザは、インターネット体験や各種産業情報や行政情報等の提供及び閲覧を行う室として整備を図るものである。

（配置上・動線計画上の留意点）

・利用者の利便性や快適性及び夜間利用等に配慮した計画とすること。
なお、一般利用者が利用する諸室については、2 層以内で計画すること。
・計画が多層となる場合若しくは 1 階以外に整備する場合には、図書運搬用エレベーター等を設置し、図書の運搬が円滑に行えるように計画すること。又、図書館利用者用（車椅子対応）のエレベーターを設置すること
・1 階に返却ポストを設置し、図書館利用者の利便性に配慮するとともに、返却図書の運搬が円滑に行えるように計画すること。
・図書の搬出入が円滑に行えるようトラックヤードを計画すること。
・図書館内のパソコン（インターネット）フロア及び映像フロアが（仮称）情報プラザの役割を兼ねる計画とすること。
・サテライトキャンパスや（仮称）産業活性化を図るための知的拠点との往来容易性に配慮した配置計画とすること。
・入館者数に十分対応できるトイレ（授乳室含む）を確保すること。図書館専

用が望ましいが、専用を設けない場合は図書館利用者の利便性を考慮した位置に計画すること。

・図書館内は、利用者及び職員それぞれがスムーズな動線を確保できるように利用者の動線と管理部門の動線を区別すること。（資料の運搬等が、なるべく利用者の間を通らない計画とすること）

・カウンターから図書館内全体が見渡せ、死角を作らないようにする等、防犯上に配慮した配置計画とすること。

・サイン計画は、動線を考慮した見やすく、分かりやすいものとすること。

（仕様上の特記事項）

・読書環境を保つため、遮音吸音等の必要な対策を講じること。

・公衆・携帯電話ブースを設置し、図書館内に通話の声が響かないようにすること。

・良好な読書環境を得るため、また、明るく柔らかな室空間を演出するように、採光に配慮すること。

・ＢＤＳゲートを始めとする図書管理機器を設置すること。機器の選定に当たっては、市と綿密な打合せを行い、市が選定の図書館システムと円滑な連携が図れるようにすること。但し、図書館システム及びネットワーク構築費は市が対応するものとする。

㈠ サテライトキャンパス

（諸室の用途）

・市及び周辺に立地する大学が学生や社会人等を対象とした公開講座・生涯学習事業の実施を目的に、必要な講義室等の設置を計画するものである。

（配置上・動線計画上の留意点）

・（仮称）市民図書館・情報プラザや（仮称）産業活性化を図るための知的拠点との往来容易性に配慮した配置計画とすること。

（仕様上の特記事項）

・セミナーや講義講座等のために有効活用できるような講義室を計画すること。

㈡ （仮称）まちづくり情報センター

（諸室の用途）

・都市計画情報サービスの提供、まちづくり支援制度や市政情報等の紹介等を行う諸室として整備を図るものである。

（配置上・動線計画上の留意点）

・利用者の利便性に配慮した計画とすること。

（仕様上の特記事項）

・専用受付カウンターを計画すること。
・パソコンによる閲覧コーナーを計画すること。
・事務スペース及びミーティングスペース（5～6 人程度）を区画して計画すること。

ウ　**産業機能**

(ｱ)　（仮称）産業活性化を図るための知的拠点

（諸室の用途）

・産業活性化を図るため、ベンチャーや新規事業創出のための活動を促進・支援することを目的とし、SOHO・インキュベーション用ルーム、セミナールーム、事務室等から構成される。

（配置上・動線計画上の留意点）

・SOHO・インキュベーション用ルームについては、24 時間 365 日の利用を想定し、セキュリティに留意して他のゾーンと隔離した計画とすること。
・セミナールームについては、セミナーや講義等の開催容易性に配慮した位置に計画すること。
・（仮称）市民図書館・情報プラザやサテライトキャンパスとの往来容易性に配慮した配置計画とすること。

（仕様上の特記事項）

・セミナーや講義講座等のために有効活用できるようなセミナールームを計画すること。

エ　**福祉機能**

(ｱ)　（仮称）総合社会福祉保健センター

（諸室の用途）

・福祉や子育て並びに健康の一大拠点とし、”福祉のまち、大分“の中核的な役割を果たす施設であり、総合的な福祉保健サービスを提供する機能を有するとともに、利用者がそれぞれの目的に合わせて施設を利用し、生きがいづくりや健康づくりなど、幅広い交流活動が展開できる拠点施設である。
・（仮称）高齢者交流センター、（仮称）障がい者福祉センター、（仮称）母子福祉センター、（仮称）児童センター、（仮称）健康増進センター、（仮称）人権啓発センター等から構成される。
・大会議室を始め各種会議室は、福祉関係を優先予約として、一般貸出も行うことを想定している。
・（仮称）児童センター内の一時預かり室のサービスは、福祉機能利用者のみな

らず、本施設内のすべての施設利用者に供される。

（配置上・動線計画上の留意点）

・（仮称）総合社会福祉保健センターの利用者である高齢者や障がい者、幼児連れ等の市民が、安全かつ円滑に目的の施設にアプローチできるように十分配慮した、配置及び動線計画とすること。

・各センターは、区分管理を基本とするが、その機能によってはセンターの枠に囚われることなく諸室を適宜配置し、相互利用や無駄のない空間構成などを考慮した計画とすること。

・想定される利用者や目的に配慮して、低層階への諸室配置を適切に計画すること。

・（仮称）人権啓発センターのパネル展示コーナーについては、利用者の多い、目の留まりやすい場所に計画すること。

・屋内体育施設については、災害発生時の避難場所としての活用を想定した計画とすること。

（仕様上の特記事項）

・高齢者や乳幼児、障がい者及びその家族の利用が多いことを考慮し、安心・安全に配慮した施設とすること。

・通路、階段を始め各所に波型手摺を設置し、トイレなどには杖フックを設置すること。

・点字ブロックを適切に設置し、色彩については、床材とのコントラストをはっきりとさせた、あらゆる障がい者にとって、視認度の高い配色とすること。

・点字ブロックを設けない段差部分においても、段鼻に明度差をつけるなどして、あらゆる利用者の利便性と安全性に配慮した色彩計画とすること。

・(仮称)総合社会福祉保健センター内の会議室は、福祉機能のみならず、文化、教育･情報、産業の各機能においても利用することを考慮した計画とすること。

・大会議室については、補聴システムを完備した聴覚障がい者や高齢者に配慮した計画とすること。

⑷　保育所

（諸室の用途）

・就業スタイルの多様化による様々な保育ニーズ（一時保育、延長保育、休日保育等）に対応することを目的とした保育所である。

（配置上・動線計画上の留意点）

・原則として１階に配置することとし、セキュリティ上、他の機能と必ず区分管理できるようにすること。

・園庭は南側に 800 ㎡から 850 ㎡までの範囲で(テラスを除く)まとめて確保す

ること。縦横 1:2 程度の比率を目安に、死角のない安全で使いやすい形状とすること。また、保育所からの砂塵及び音などの影響について周辺環境に配慮すること。

- 夏季に、水遊び用のプール（収納可能なユニット式など）を設置することができるスペースを園庭内に確保し、あわせて給排水設備を整備すること。
- 送迎のための保育所専用駐車スペースを、6 台を目安に計画すること。送迎、乗降の円滑な動線を確保するとともに、子どもの安全に十分配慮した計画とすること。
- 清潔な環境が保てるように、清掃や各種メンテナンスが容易な施設とすること。

6. 設備計画の基本方針

設備計画の基本方針は、以下のとおりとする。

- 環境保全、環境負荷低減を重視し、省エネルギー、省資源、更には管理、運営費の抑制を考慮した計画とすること。
- 更新、メンテナンスの容易性に配慮した計画とすること。
- 地震、風水害、断水、停電等の災害を考慮した計画とすること。
- 基幹設備については共用とし、各管理区分の利用時間帯に配慮して各施設、ＳＰＣ事務室とその他共用部の運営部門毎に電気、ガス及び水の使用量を計量してエネルギーの管理、運営費の管理及び維持管理ができるようにすること。
- 各諸室の設備については、「別紙 9 必要諸室及び性能水準」に基づき提案すること。
- 参照基準は、「建築設備計画基準・同要領（建設大臣官房官庁営繕部監修）最新版、「建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）最新版」とすること。

(1) 電気設備

ア　電灯設備

- 照明器具は、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。省エネルギー・高効率タイプを利用するとともに、ランニングコストの削減やメンテナンスの容易なものとすること。また、器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとすること。特に高所に設置するものについては点検用歩廊、電動昇降装置等により保守が行いやすい計画とすること。
- 諸室の照度は、建築設備設計基準で定める各室の設計照度以上とすること。
- 各必要諸室の調光装置は、使用目的、機能・性能を満足した調光システムを構築すること。

・本施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。なお、点滅方式は外光・人感による自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
・トイレ等に関しては、人感センサー等を有効に利用するなど、消費電力の低減を図ること。
・初期照度補正や照度センサー等により昼間の消費電力の低減を図ること。
・非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関連法令に基づき設置すること。
・運用を考慮した中央遠隔点滅方式を採用し、省力化を図ること。
・コンセントは、用途に適した形式・容量を確保し、適切な位置に配置すること。

イ　**幹線･動力設備**

・専用諸室や共用施設等の系統別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行うことができるようにすること。
・動力盤は、原則として機械室内に設置すること。
・各機器の近くで電源の入り切りできるなどメンテナンス時の安全性に配慮すること。
・水がかかるなど漏電のおそれのある負荷には、必ず漏電遮断機器を設置すること。

ウ　**受変電設備**

・受電方式は、業務電力とし、構内は地中化を図った引込経路とすること。
・負荷系統に適した変圧器構成とすること。
・オイルレス化、省エネルギー等を考慮した機器を選定すること。
・映像・音響、情報通信、実験機器等への電源ノイズ障害が生じないよう考慮すること。
・受変電装置は、屋内設置、屋外設置ともに認めることとする。ただし、屋外設置とする場合は、塩害その他耐久性及び年次計画、停電点検に十分配慮すること。
・電気室は、保守、増設スペース等を確保し、浸水・冠水等の対策を考慮すること。

エ　**静止形電源設備**

・受変電設備の制御用電源として直流電源装置を設置すること。なお、非常用照明の直流電源として兼用も可能とすること。
・通信情報機器の停電時保障用に無停電電源装置を設置すること。

オ　**発電設備**

・各関連法令に定める予備電源装置を設置すること。また汎用負荷にも供給可能とすること。
・予備電源装置は空冷式とし、軽油燃料で３日間以上の運転時間を確保すること。

カ　**雷保護設備**

・JIS 規格、建築基準法及び「建築設備設計基準」に基づき外部雷保護、内部雷保護設備を設置すること。

キ　**構内交換設備**

・構内交換機は、民間施設エリアを除き共用で利用すること。また、利用料金は、各施設及びＳＰＣ事務室とその他共用部の別に課金請求ができるようにすること。なお、建物内各室に配管配線を行なうものとする。
・各施設及びＳＰＣ事務室と防災センター別に、代表番号を持ち、局線中継により内線転送をおこなう方式を基本とすること。これらは夜間、休日等の対応として自動・手動切換えにより防災センターに着信するようにすること。
・保育所エリアについては、構内交換機からのＰＨＳ対応を可能とし利用人数に応じた数を想定すること。ただし、外線着信は固定電話で中継するものとする。
・電話機の設置台数については、各室の使用人数に応じた数を想定すること。
・ロビー、ホワイエ等には公衆電話が設置できるように配管配線等の措置をすること。
・各施設及びＳＰＣ事務室と防災センターそれぞれで、内線通話ができるようにすること。
・停電時にも使用可能な電話を各施設及びＳＰＣ事務室と防災センターに、それぞれ設置すること。

ク　**構内情報通信網設備**

・ＬＡＮが導入可能なケーブルラックを設置すること。
・ケーブルラックは他の通信設備（電話、放送など）と併用可能とすること。
・メタルケーブル・光ケーブル等複数の通信事業者（３社以上）が引込可能な配管を敷設し、各運営部門まで敷設すること。
・各運営主体エリアには、フロアスイッチ設置スペースを設け、各フロアスイ

ッチから適宜、中継用スイッチを経由して各室まで支線ＬＡＮ用配管を敷設することと。

・支線ＬＡＮはＣＡＴ-5ＥＵＴＰケーブルを前提に各室まで配管すること。
・市のシステムに関するＬＡＮ機器及び入線は、市が別途工事として対応するものとする。ただし、その他のＬＡＮ機器及び入線は、事業者が対応すること。
・将来のレイアウト変更に対応可能な配線経路等に配慮のこと。

ケ　**情報表示設備**

・電気時計設備ついては、親時計を防災センターに設置し、子時計は本施設内要所に適宜設置すること。
・ロビー部に、館内の催し案内などの情報提供が行なえる大型モニターを設置すること。また、施設計画に応じて他の階にも40インチ程度のモニターを適宜設置すること。モニター操作は、各施設の運用部門事務室の他、ロビー内の総合受付カウンターにてパソコン操作ができるようにすること。
・大型モニターを設置する際は、ロビーの意匠性に配慮すること。

コ　**放送設備**

・消防法に定める非常放送設備を設置すること。
・非常放送設備機能以外に、館内放送が可能な放送設備を設置すること。放送設備は、総合案内、ＳＰＣ事務室、各機能の事務室及び保育所等に適宜設置し、エリア別等の放送を行えるようにすること。

サ　**誘導支援設備**

・障がい者に対しての点字ブロックなどによる案内を補完するための設備として、音声誘導などを適宜計画すること。
・トイレでの急病人等に対応するため、トイレに呼出装置を設置すること。また、表示盤を防災センター（全てのトイレ呼出表示）及び各施設の運用部門別事務室（運用部門エリア別のトイレ呼出表示）に設置すること。

シ　**呼出設備**

・下記の箇所に連絡用インターホンを設置すること。
設置箇所：①夜間出入口　②車椅子利用者駐車場

③駐車場発券機、回収機付近　④エレベーター

応対箇所：防災センター

ス　**テレビ共同受信設備**

・テレビ電波障害調査及び対策は、本工事に含むものとする。
・地上波デジタル・BS デジタル・CS デジタル・FM・AM の各種テレビ・ラジオアンテナの設置または CATV による受信設備を設置し、映像・音響設備等とも連携した構内共聴設備を計画すること。
・テレビ共聴機器は、デジタル放送対応とすること。
・各必要諸室の映像・音響装置は、使用目的・機能・性能を満足したシステムを構築すること。

セ　**中央監視設備**

・防災センターに中央監視装置を設置し、人的監視を行い、本施設内の各設備運転情報を統括するシステムを構築すること。
・本施設の出入り口、保育所の出入り口、（仮称）屋上公園、地下駐車場、各階 EV ホール・廊下、ＥＶ内ＥＳ状況監視等に監視カメラを適宜設置すること。なお、監視カメラの録画機能は１ヶ月以上とすること。
・各監視・操作盤等は、運用効率の高い機器レイアウトとすること。
・光熱水費等の計量・演算データ管理が可能なシステムを構築すること。
・警報呼出表示、連絡用インターホン、入退室管理等の装置を適宜設置するなど、本施設内の防犯管理設備を計画すること。
・施設運営及び警備業務と連携したシステムを構築すること。

ソ　**防災設備**

・「消防法」、「建築基準法」、「大分市火災予防条例」などの関連法令に基づいた各種防災設備を設置すること。
・防災センターに主防災監視装置を設置し、本施設内の防災情報を統括するシステムを構築すること。
・施設運営及び警備業務と連携したシステムを構築すること。
・音声誘導装置やフラッシュ装置など、障害者に配慮した誘導設備を計画すること

タ　**駐車場官制設備**

・施設利用者用駐車場に、無人対応の駐車場管制設備を設置すること。
・出入口に、満空表示及び出庫注意喚起装置を設置すること。
・駐車場内に、駐車ブロック別の満空表示を設置すること。
・入口ゲートやその他必要と考えられる場所に、利用時間に応じて料金清算をおこなうことができるようにすること。
・利用者に発行する割引券等にて利用料金の割引を行う場合に対応できるようにすること。

チ　**テレビ電波障害防除施設**

・テレビ電波障害調査及び対策は、本工事に含むものとする。
・建設中及び完成後に適宜調査し、必要があれば速やか対策を行うこと。

ツ　**引込負担金**

・引込負担金、電力通信などの各種負担金は、本工事に含むものとする。

(2) 機械設備

ア　**熱源機器設備**

・使用する燃料・エネルギーの種別は、事業者の提案によるが、地球環境負荷低減に配慮したものとすること。
・冷暖房用熱源は、高効率で管理の容易なシステムとし、経済性にも優れた方式とすること。

イ　**空調設備**

・各空調方式及び空調機の型式は、空調負荷や換気量等を考慮し、適正な室内環境を維持することができるものとすること。また用途、使い勝手、利用時間帯等にも配慮した計画とすること。
・防災センターにおいて、各諸室の空調機の集中管理を行うものとする。なお、用途に応じて各諸室においても、空調機の運転・停止及び風量調整の操作ができるようにすること。
・特殊な温湿度条件を必要とする場合は、個別に対応すること。詳細は「別紙 9 必要諸室及び性能水準」を参照すること。

ウ　**換気設備**

・室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。またシックハウス対策に配慮した換気計画とすること。

エ　**排煙設備**

・自然排煙を原則とするが、必要に応じて機械排煙設備を設置すること。

オ　**自動制御設備**

・防災センターにおいて、設備機器類の日常運転や維持管理・異常警報等を監視するシステムを構築すること。

カ　**給水設備**

・給水方式は、衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
・給水負荷変動に考慮した計画とすること。
・トイレの洗浄水等に利用するため、雨水貯留槽を設けること。なお、容量については、必要雑用水量 4 日分以上の有効容量とすること。

キ　**給湯設備**

・給湯設備は、局所給湯方式を基本とし、各個所の給湯量に応じた給湯器を選定すること。

ク　**排水設備**

・汚水・雑排水は、屋内配管については分流とし、屋外配管で合流させ、公共下水道に排出すること。
・厨房排水には、グリーストラップを設置すること。
・直接、公共下水道に放流できない排水（廃液を貯留するものを除く）は適切に排水処理した後、公共下水道に排出すること。

ケ　**衛生器具設備**

・トイレは、乾式（ドライ）仕上げを原則とし、保育所・児童センター等の幼児用トイレは、湿式とすること。
・衛生的で使いやすい器具を採用すること。
・手洗いは、自動水栓を使用し、小便器は自動洗浄小便器を使用するなど、省エネルギー・省資源に配慮した器具を採用すること。
・大便器は、洋式便器を基本とすること。ただし、各トイレに最低 1 ヵ所は、和式便器を設置すること。

・掃除用流し及び用具収納庫を設置すること。

コ　**ガス設備**

・ガスを必要個所に供給すること。

サ　**消火設備**

・「消防法」、「建築基準法」、「大分市火災予防条例」などの関連法令に基づいた各種消防設備を設置すること。
・消火器を適宜設置すること。なお消火器ボックスは壁埋め込み式とすること。

シ　**エレベータ―設備**

・防災センターに運転監視盤・エレベーター用インターホンを設置すること。
・エレベータ―は、障がい者や高齢者などの利用者及びその人員などを考慮して適宜設置すること。

(3)　留意事項

ア　**電線･ケーブルに関する事項**

・ケーブルラック、配管仕様については、施工場所の耐候性能を考慮すること。
・EM 電線、EM ケーブル等を使用すること。

イ　**衛生環境に関する事項**

・給水・給湯設備、排水通気設備、空調設備、衛生器具設備等については、諸室環境に応じて適切に計画すること。なお、結露防止や防カビ対策についても配慮すること。

ウ　**電源設備に関する事項**

・電源設備は、通信・情報・音響機器等に高周波等の影響を及ぼさないようにすること。

エ　**自然エネルギー利用に関する事項**

・自然エネルギーの活用に関しては、事業者の提案によるものとする。

オ　**情報化に関する事項**

・将来の情報化の変化等に対応するため、配管・配線スペース等を適切に計画すること。

7.　植栽・外構等計画の基本方針

(1)　植栽の基本的考え方

・緑化については、「大分市緑の保全及び創造に関する条例」に基づき、規定の緑化を行うこと。なお、樹種の配置にあたっては、周辺地域へ支障をきたすことのないものとすること。
・事業用地内の緑化率は２０％以上とし、緑化率のカウント方法は、国土交通省方式で行うこと。
・樹種の選定にあたっては、地域特性を考慮し樹種を豊富にすること。また、周辺の緑化と整合性のとれたものであること。

(2)　（仮称）屋上公園

・本施設の屋上部分を利用した（仮称）屋上公園を計画すること。なお、（仮称）屋上公園部分の規模としては、2,500 ㎡以上を確保すること。
・公園区域を明確に区分できるよう、公園の設置場所及び経路を標識等により明示すること。
・徒歩により容易に利用することができるように、傾斜路、階段、昇降機等によって道路、駅その他公衆の利用に供する施設からアクセスできること。
・当公園は、完成後、公告を行い都市公園とする予定なので、都市公園法及び大分市都市公園条例の規制に適合すること。
・当公園に設置する施設は、都市公園法及び政令で定める公園施設の範囲内であること。
・利用時間は、別途市が定めるものとする。
・公園整備の技術基準は、都市公園技術標準解説書（社団法人　日本公園緑地協会発行）及び造園施工管理技術編（社団法人　日本公園緑地協会　公園緑地研究委員会　造園施工管理委員会編）を適用すること。
・バリアフリー新法に基づく都市公園整備ガイドラインを遵守した設計であること。

(3)　駐車場・駐輪場

①駐車場
・駐車場については、基本的に地下駐車場とし、本施設に必要な駐車台数は「大分市建築物における駐車施設の附置に関する条例」の定めによるものとし、その内 10 台を車椅子利用者専用とすること。
・地下駐車場の出入り口は、周辺交通への影響を考慮した計画とすること。

・不審者の侵入防止等の観点から死角の少ない計画とすること。
・保育所の送迎用スペースを、附置義務駐車場とは別に計画すること。
・緊急車輌の寄り付きスペースを、適宜確保すること。
・（仮称）市民ホールへの道具・機材搬出入ルート及び待機スペース、ごみ収集車用ルート、並びに、各施設の業務用搬入ルート等を適切に確保すること。
・民間収益事業に伴う駐車場については、本施設附置義務駐車場とは別に計画すること。

②駐輪場
・駐輪場は屋根付とし、本施設に必要な駐輪台数は、「大分市自転車等の放置の防止等に関する条例」の定めに基づき、必要台数を適宜計画すること。
・バイク、自転車の駐輪場は来館者の利便性、安全性を十分考慮し、且つ施設の美観を妨げないように配置すること。

(4) 構内舗装・排水

・構内舗装・排水の設計にあたっては、「構内舗装・排水設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」に準じた計画とすること。
・舗装の種類の選定にあたっては、アメニティや景観等に配慮し、あわせて排水負担の軽減などについても考慮すること。
・構内排水は、管きょ等による雨水の敷地外排水と併せて、雨水流出量の抑制と平滑化及び自然環境対策として地下水の涵養を図るため、透水性舗装や浸透管、浸透桝等雨水の浸透式排水にて計画すること。

(5) シンボルロード側の扱い

・シンボルロード側については、事業用地とシンボルロードとのつながりに留意し、開放的な歩行者空間の創出に努めるとともに、積極的に緑地等によるスペースの確保を図ること。

8.　災害時における本施設の基本性能

本施設は、大分市の交通の要衝にあり、災害時には市役所と連携、避難所としての機能や備蓄資機材等の配送拠点、対策本部機能が補完できる施設として期待される。災害時における初動対応及び応急対応が支障なくできるよう計画すること。

(1) 関係諸室の付加機能について

ア　大会議室

・大会議室は、災害対策本部等を補完できる機能を有すること。
・災害時に対応できる電話端子等を収納した端子等収納庫を設置すること。
・端子等収納庫内には、市の全庁ネットワークに接続するLAN端子2個及びNTT外線内線併用回線（災害時優先電話）を15回線以上配備すること。
・災害時に対応できる非常用電源対応のコンセントを10箇所以上分散配置すること。
空調や照明については、非常用電源等を利用し、災害時でも機能する設備とすること。
・液晶プロジェクターは、テレビ映像とPCの投影が可能なものとすること。

イ　体育施設

・体育施設は、災害時に避難所として利用することを想定した計画にすること。
・体育倉庫内に、災害時情報ボックス及び災害備蓄用品収納庫を設置すること。
・災害時情報ボックス内には、2分配器、ケーブルモデム、TV用ケーブル20m、LANケーブル20m、モデム用コンセントを配備すること。なお、ボックスの鍵は25号とすること。
・空調や照明については、非常用電源等を利用し、災害時でも機能する設備とすること。

(2) 防災倉庫

・飲料水等の備蓄に耐えられる耐過重性能を有した床とすること。
・室内照明については、非常用電源等を利用し、災害時でも機能する照明とすること。
・防災倉庫の設置場所は、搬入、搬出の利便性を考慮すること。
・備蓄資機材用の収納棚を設置すること。

9.　設計に関する業務要求水準

(1) 業務の対象

事業者は、「別紙9　必要諸室及び性能水準」に示す各諸室の工事に関わる設計業

務及び事前調査業務を行うこと。

⑵ 業務の内容

業務の内容は、次のとおりとする。

・事前調査業務（必要に応じて実施）

・本施設の設計業務（基本設計及び実施設計）及びその関連業務（まちづくり交付金申請支援業務等）

（業務内容における留意点）

・テレビ電波障害については、設計時に事前調査を実施し、受信レベル・受像画質等の報告書を作成し、市に提出すること。

⑶ 設計体制づくりと責任者の設置

事業者は、設計責任者を配置し、組織体制とあわせて設計着手前に書面にて、市に通知すること。

⑷ スケジュール表の提出

事業者は、本事業契約成立後速やかに、本施設の設計から施工（什器備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得を含む工程を示した全体スケジュール表を作成し、市に提出すること。

⑸ 基本設計及び実施設計に関する書類提出

事業者は、基本設計及び実施設計時には以下の書類等の原図及び複写を市に提出し、確認を得ること。

ア　**基本設計**

㈠ 図面（A1：5 部、A3：3 部）

a.共通図

・表紙　・案内図　・基本計画説明図　・配置図　・面積表

b.建築図等

・建築計画概要書　・配置図　・各階平面図　・立面図　・断面図

・仕上表　・各室面積表

c.電気設備図等

・電気設備計画概要書　・配置図　・各設備系統図

・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）

・各階必要設備諸元表

d.機械設備図等

・機械設備計画概要書　・配置図　・各設備系統図

・各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）

・各階必要設備諸元表

e.外構図等

・配置図　・各設備系統図　・必要設備諸元表　・植栽計画図

⑷ **説明資料**（3 部）

・意匠計画書　・構造計画書　・設備計画書　・ランニングコスト計算書

・負荷計算書　・ユニバーサルデザイン検討書　・コスト縮減検討書

・採用設備計画比較検討書

・近隣対策検討書（電波障害机上検討、日影検討等）

・工事計画書（建設計画　工程計画）

・その他提案内容により必要となる説明書等

⑸ **透視図（5 部）外観 2 部　内観 3 部**

イ　**実施設計**

⑺ **図面（A1：5 部、A3：3 部）**

a.共通図

・表紙　・図面目録　・特記仕様書　・案内図　・配置図　・面積表

・工事区分表　・仮設計画図　・平均地盤算定図　・敷地高低測量図

・敷地測量図　・真北測量図

b.建築設計図

・仕上表　・平面図　・立面図　・断面図　・矩計図　・詳細図　・展開図

・天井伏図　・建具表　・舞台機構図　·客席椅子図

・基礎、杭伏図　・基礎梁伏図　・各階伏図　・軸組図　・断面リスト

・基礎配筋図　・各階配筋図　・鉄骨詳細図　・工作物等詳細図

c.外構設計図

・外構平面図　・縦横断面図　・各部詳細図　・雨水排水計画図　・植栽図

d.電気設備設計図（屋外も含む）

・変電設備図（機器配置図、系統図）

・電灯設備図（平面図、分電盤図、照明器具図、系統図）

・動力配線設備図（平面図、系統図、制御盤図）

・情報通信設備図（平面図、系統図、端子盤図）

・防災防犯設備図（平面図、系統図、機器図）

・テレビ視聴設備図（平面図、系統図、機器図）

・避雷針配線及び取付図

・視聴覚設備図　・弱電設備図　・電波障害対策図
・舞台照明図 ・舞台音響図 ・図書管理システム図
e.機械設備設計図
・給排水衛生設備図［給排水、給湯、ガス、消火］
（屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
・排水処理設備図（平面図、詳細図、躯体図、系統図）
・空気調和設備図［空調、換気、計装］
（平面図、詳細図、系統図、機器リスト）
・エレベーター設備図
（機械室詳細図、かご詳細図、シャフト縦断面図、各部詳細図）

㈎ 工事費内訳書明細（3 部）

㈏ 設計計算書（3 部）

・構造計算書　・雨水排水流量計算書　・機械設備設計計算書
・電気設備設計計算書　・省エネルギー計算書　・ランニングコスト計算書

㈐ 積算調書（数量計算書）（3 部）

㈑ 設計説明書等（3 部）

・ユニバーサルデザイン説明書　・コスト縮減説明書　・環境対策説明書
・リサイクル計画書　・法的検討書
・室内空気中化学物質の抑制措置検討書
・その他提案内容により必要となる説明書等

㈒ 透視図（5 部）外観：シンボルロードからの透視図を含む４カット
内観：エントランス、(仮称)市民ホール、(仮称)市民図書館・情報プラザ、(仮称)総合社会福祉保健センター、（仮称）産業活性化を図るための知的拠点を含む 7 カット

㈓ 模型　1.5m×2.0m程度（縮尺 1/300）、アクリルケース込み。（一式）

⑹ 設計業務についての留意事項

市は、事業者に設計の検討内容について、いつでも確認することができるものとする。

⑺ 進捗管理

設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

⑻ 設計変更について

市の要求事項、または、法令等の変更によって設計に変更が生じた場合は、これに対応すること。

10.　建設・工事監理に関する業務要求水準

(1)　業務の対象

事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事を行うと共に、その監理を行うこと。あわせて「別紙 10　什器備品一覧」に示された各種の備品（以下「什器備品」という。）を整備する。

(2)　業務の内容

・本施設の建設業務及びその関連業務
・工事監理業務
・什器備品整備及びその関連業務

（業務内容における留意点）

・本施設建設に伴い発生が予想されるテレビ電波障害については、テレビ電波障害防除対策を、本工事で行うこと。
・工事中の電波障害に対処するために中間検査を実施すると共に、本施設完成後についても、事後調査を実施した上で、必要があればＣＡＴＶによる対策を行うこと。

(3)　業務の実施

ア　事業契約に定める期間内に本施設の建設工事を実施

・事業契約に定められた本施設の調査、建設及び各種什器備品の整備等履行のために必要となる業務は、事業者の責任において実施する。
・近隣地区住民に対する建設工事関係の事前説明は、事業者が実施すること。なお、市はこれに協力するものとする。

イ　工事計画策定にあたり留意すべき項目

・関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
・騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
・事業者は、工事内容を近隣へ周知徹底して理解を得るように努めること。
・本施設及び近隣への対応について、事業者は市に対して、事前及び事後にそ

の内容及び結果を報告すること。
・工事に伴う影響を最小限に押えるための工夫（特に車輌の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。
・工事は、原則日祝日には実施しない計画とすること。

(4) 着工前業務

ア　各種申請業務

事業者は、建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障がないように実施すること。

イ　近隣調査･準備検査等

・着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
・近隣住民等への説明を実施すること。
・建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を行うこと。

ウ　施工計画書等の提出

事業者は、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類と共に、市に提出して承諾を得ること。
・工事実施体制　2 部
・工事着工届（工程表を添付）　2 部
・現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）　2 部
・承諾願（仮設計画書）　2 部
・承諾届（施工計画書）　2 部
・承諾届（主要資機材一覧表）　2 部
・報告書（下請業者一覧表）　2 部
・その他工事施工に必要な届出等　2 部

(5) 建設期間中業務

ア　建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を行うこと。なお、事業者は、工事現場に工事記録を常に整備しておくこと。
・事業者は、工事監理状況を市に毎月報告するほか、市から要請があれば施

工の事前説明及び事後報告を行うこと。

・市は、事業者が行う工程会議に立会うことができると共に、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

・事業者は、工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すこと。

・事業者は、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。

・工事完成時には、施工記録を用意し、市の確認を受けること。

（工事施工における留意点）

・騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。

・周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、事業者の責任において苦情処理等を速やかに行うこと。

・工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。

・工事により発生する廃材等については、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。

・隣接する建物や、道路、本施設等に損傷を与えないよう留意して工事を行い、万が一工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、事業者の負担において速やかに行うこと。

・工事中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう留意すると共に、万が一発生した場合、苦情その他については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように速やかに対応すること。

・工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意すると共に、万一発生した場合には、事業者の責任において速やかに対応すること。

イ　**工事監理業務**

・事業者は、工事監理の状況を毎月市に定期報告し市の要請があった場合には、随時報告を行うこと。

・工事監理業務は、常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に準じた業務とすること。

ウ　**什器備品の整備及び関連業務**

・什器備品の設置及び整備を建設期間中に実施すること。

・本事業により整備する什器備品の考え方は、「別紙 10　什器備品一覧」に示すとおりとする。なお、室内空間と調和し、豊かで潤いのある施設環境を

形成するよう努めること。

・什器備品は、「室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法等について」（厚生労働省医薬局長通知）に基づき、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物の放散量が少ないものを選定するよう配慮すること。

・本事業における什器備品のうち造り付け等の什器備品を整備する場合には、必要に応じて什器備品の設計を行うこと。なお、リース方式による調達は認めない。

・什器備品の設置の詳細は「別紙 9　必要諸室及び性能水準」を参照すること。なお、給水や排水、排気、特殊電源等が必要なものについては、適宜、計画して設置すること。

・事業者は、市の完工確認までに安全確認や動作確認などを行うこと。

・事業者は、什器備品財産管理台帳を作成し市に提出すること。

エ　**その他**

(ｱ) 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとする。

(ｲ)事業者は、建築期間中には次の書類を、当該事項に応じて遅滞なく市に提出すること。

・承諾願（機器承諾願）　2 部
・承諾願（残土処分計画書）　2 部
・承諾願（産業廃棄物処分計画書）　2 部
・承諾願（主要工事施工計画書）2 部
・承諾願（生コン配合計画書）　2 部
・報告書（各種試験結果報告書）　2 部
・報告書（各種出荷証明）　2 部
・報告書（マニュフェスト A・B2.・D・E 票）の写　2 部

⑹ 完工後業務

ア　**完工検査及び完工確認**

完工検査及び完工確認は、本施設については次の「(ｱ).シックハウス対策の検査」、「(ｲ).事業者による完工検査」、「(ｳ).市の完工確認等」の規定に即して実施すること。なお、これらの規定に該当しない業務内容については、これらを適用しないものとする。

(ｱ) シックハウス対策の検査

a.事業者は、次の「(ｲ).事業者による完工検査」に際して必要な法令に基づき

本施設におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を市に報告すること。

b.測定値が「室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定法について」（厚生労働省医薬局長通知）に定められる値を上回った場合、事業者は、自己の責任及び費用負担において、次の「(ｳ) 市の完工確認等」までに是正措置を講じること。

(ｲ) 事業者による完工検査

a.事業者は、事業者の責任及び費用において、本施設の完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等を実施すること。

b.完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等の実施については、それらの実施日の 14 日前に市に書面で通知すること。

c.市は、事業者が実施する完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転に立会うことができるものとする。

d.事業者は、市に対して完工検査、機器・器具・什器備品の試運転の結果を必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(ｳ) 市の完工確認等

市は、事業者による前述「(ｲ) 事業者による完工検査」、機器・器具・什器備品の試運転検査後の終了後、本施設について、以下の方法により行われる完工確認を実施するものとする。

a.市は、事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。

b.事業者は、機器・器具及び什器備品の取扱に関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

イ　**完工図書の提出**

事業者は、市による完工確認の通知に必要な次の完工図書を提出すること。なお、これら図書を本施設内にて保管すること。

・工事完了届　2 部
・工事記録写真　2 部
・完工図（建築）一式（製本図 2 部、原図 2 部、縮小版製本 2 部及び左記入図面等が収録された電子媒体一式）
・完工図（電気設備）一式（製本図 2 部、原図 2 部、縮小版製本 2 部及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書 1 部）
・完工図（衛生設備）一式（製本図 2 部、原図 2 部、縮小版製本 2 部及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書 1 部）
・完工図（什器・備品配置票）一式（製本図 2 部、原図 2 部、縮小版製本 2

部及び図面等が収録された電子媒体一式）

・什器備品リスト　2 部

・什器備品カタログ　2 部

・完工検査調書（事業者によるもの）　2 部

・揮発性有機化合物の測定結果　2 部

・完工写真　2 部

なお、完工写真の著作権等については、次のとおりとする。

(ｱ) 事業者は、市による完工写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証すること。事業者は、かかる完工写真が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、または必要な措置を講じなければならないときは、自らの責任においてその賠償額を負担し、または必要な措置を講じること。

(ｲ) 事業者は、完工写真の使用について次の事項を保証すること。

　完工写真は、市が行う事務並びに市が認めた公的機関の広報等に、無償で使用することができるものとする。なお、この場合において、著作権名を表示しないことができるものとする。

　事業者は、あらかじめ市の承諾を受けた場合を除き、完工写真が公表されないように管理し、かつ、完工写真が市の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡しないこと。

ウ　**施工業務完了手続**

　事業者は、市による完工確認後、遅滞なく建築基準法第 7 条第 3 項に規定する検査済証、引継書を市に提出すると共に、必要となる諸手続を完了すること。

11.　市への所有権移転業務要求水準

⑴　業務の対象

事業者は市の完工確認等の後、本施設を原始取得し、かつ本施設を未使用のまま速やかに市に譲渡するための手続きを行うこと。

民間収益施設を合築で整備する場合は、本施設の所有権移転登記の受付日が次の業務期日と同一日となるように登記等の手続きを行うこと。

⑵　業務期日

平成 25 年 3 月 31 日に本施設を市に引き渡すものとする。

第3．　維持管理業務要求水準

1．　総則

(1)　維持管理業務の対象

事業者は、業務要求水準書及び提案書に基づき、本施設の機能を維持し、施設運営に支障を及ぼさないよう、また施設利用者にとって、より快適な施設利用ができるよう建築物保守管理、建築設備保守管理、舞台設備保守管理、植栽・外構等管理、環境衛生管理・清掃を適切に行うこと。

事業者は維持管理業務を遂行するに当たって、要求水準書のほか「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（以下「保全業務仕様書」という。）及びその他必要な関連法令等に準じて行うこと。

維持管理業務の業務区分は、以下に示すとおりとする。

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・舞台設備保守管理業務
- ・植栽・外構等管理業務
- ・環境衛生管理・清掃業務

なお、大規模修繕工事については、市の対応とするが、市は事業期間内に市の事由による損傷、または不可抗力による損傷以外の事由で大規模修繕を行うことは想定していない。したがって、事業者は前述以外の事由で事業期間内に大規模修繕工事が発生しない施設の品質の確保・維持に努めること。

また、市では、事業期間の終了後すぐに大規模修繕を行うことも想定していない。

ただし、事業者が善良なる管理者の注意義務により維持管理業務を行っていたにも関わらず、経年劣化により耐用に達し、大規模修繕を行わない限り施設運営に支障を生じるような状況が発生した場合には、市が対応するものとする。

大規模修繕が発生する可能性があると市が想定している項目は「キ　用語の定義(ｷ)大規模修繕」に示すとおりであり、この項目に限っては、大規模修繕の実施について事業者の提案を受けつける方針ではあるが、実施可否については市と事業者の間で協議の上、市が決定するものとする。

(2)　業務期間

業務期間は引渡し日の翌日より、事業期間終了までの間とする。

⑶ 業務の実施

ア　維持管理業務仕様書の作成、提出

事業者は、業務要求水準書及び提案書に基づいて、維持管理業務仕様書を作成し、市と協議の上、維持管理業務開始予定日の 60 日前までに市に提出すること。

イ　維持管理業務計画書の作成、提出

㋐ 維持管理業務計画書の作成手順

事業者は、維持管理業務仕様書を踏まえ、事業年度毎に、維持管理業務を適正に実施するために必要な事項を記載した維持管理業務計画書を作成し、市と協議の上、当該事業年度が開始する 14 日前までに市に提出すること。

㋑ 維持管理業務計画書の内容

維持管理業務計画書には、当該年度の業務実施工程、業務実施体制、業務分担、業務を行うものが有する資格、緊急時連絡体制等を記載すること。

ウ　維持管理業務報告書の提出

事業者は、維持管理業務に関する業務日報、業務月報及び半期報告書を維持管理業務実施報告書として整備・保管し、日報、月報及び半期報告書を市に提出すること。

エ　モニタリングの基本的考え方

モニタリングの基本的考え方は、以下のとおりとする。なお、改善要求やサービス購入料の減額等の詳細は、「募集要項　別紙２　サービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

㋐ 定期モニタリング

・市は、月に一回、事業者から提出される月報を確認するほか、定期モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

㋑ 日常モニタリング

・市は、事業者から毎日提出される日報を確認するほか、日常モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

㋒ 随時モニタリング

・市は、日常モニタリング、定期モニタリングのほかに、必要に応じて、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

⑴ 利用者ヒアリング等

・市は、必要に応じて、本施設について利用者等へのヒアリング等を行うことができる。

オ　維持管理業務の実施

⑺ 点検及び故障への対応

点検及び故障等への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

⑴ 業務責任者及び業務担当者

事業者は、各種法令等を遵守すると共に、業務責任者を 1 名選定し、市へ届け出ること。

維持管理業務の各業務担当者 1 名以上を事業者提案に基づき市と協議の上、決定した各業務時間内において、本施設内に配置すること（重複可）。なお、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任すること。

業務担当者は、容易に識別できるようにし作業に従事する。

また、業務担当者は業務の遂行にあたり、本施設内における利用者等のプライバシーに最大限の配慮をしなければならない。

⑼ 市との連携

市からの要請・依頼に基づき本施設内での急を要する事態への対応及び事後的かつ暫定的な応急措置等を行うこと。

⑴ 消耗品の負担について

維持管理業務のための消耗品（管球代、トイレットペーパー、水石鹸等）については、事業者が負担すること。

⑶ その他

事業期間中の本施設の維持管理業務に係る光熱水費は、市が別途、負担とするものとする。なお、事業者は、光熱水費の削減については、可能な限り協力すること。

事業者は、事前に市からの承諾を得た場合を除き、構成員及び協力会社以外の者に本施設の維持管理の全部又は大部分を委託してはならない。

カ　事業終了時の対応

市及び事業者は、事業終了時の 1 年前に、業務要求水準確認報告書等により本施設等が業務要求水準書に定める水準を満たしていることを確認するための協議を開始するものとする。

また、事業者は、事業終了時までに、市に対して次に示す対応を行い、作成

する施設の保全に係る資料等をもとに、維持管理に関する説明や助言等を行うこと。

ａ．建物劣化調査及び修繕

事業者は、事業終了時の１年前までに建物劣化調査等を実施の上、建物劣化調査報告書を市に提出し、確認を受けること。建物劣化調査報告書の内容等は、事前に市と協議の上、定めるものとする。建物劣化調査及び修繕の内容は、以下のとおりとする。

（ａ）建物劣化調査は、目視・触診・打診等の方法による調査を行い、必要な場合は、一部物性調査についても行うこと。

（ｂ）調査方法は、客観性の確保に考慮した実施方法を計画し、その結果については、建物劣化調査報告書としてまとめ、市に提出すること。

（ｃ）建物劣化調査報告書の内容には劣化診断、長期修繕費、調査対象部の写真、修繕履歴、総合調整測定表、許認可書類写し、建築平面図・立面図・断面図等を含むものとする。

（ｄ）事業者は、維持管理業務の結果等を踏まえ、中長期保全計画書を立案し、建物劣化調査報告書と併せて市に提出し、確認を受けること。

（ｅ）事業者は、事業終了時までに、要求水準を満たすよう必要な修繕を実施するものとし、実施に当たっては修繕計画書を市に提出し、確認を受けること。

ｂ．取扱説明書の提出

事業者は、事業終了時までに、市に対して施設等の取扱説明書を提出し、確認を受けること。なお、取扱説明書は、事業期間中の維持管理に関する記録及び施設保全マニュアル（適用する基準：「施設保全マニュアル作成要領」（国土交通省））に従い作成すること。

ｃ．機器台帳・保全台帳等の提出

事業者は、事業期間中の維持管理業務の実績に基づき作成、更新した施設の機器台帳・保全台帳及び各種図面等について、事業終了時までに市に提出し、確認を受けること。

ｄ．各業務の委託仕様書等

事業者は、事業終了時までに市が行う各業務の委託業務仕様書等の作成に可能な限り協力すること。

キ　用語の定義

⑺ 点検

建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることをいう。なお、機能に異常または劣化がある場合は、必要に応じた対策を講じるものとする。

(ｲ) 保守

建築物等の必要とする性能または機能を維持する目的で行う消耗部品または材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

(ｳ) 運転・監視

設備機器を稼動させ、その状況を監視及び制御することをいう。

(ｴ) 清掃

汚れを予防及び除去することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

(ｵ) 修繕

建築物等の劣化した部分若しくは部材または低下した性能若しくは機能を、原状または実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

(ｶ) 交換（更新）

劣化した部位・部材や機器等を新品に取り替えることをいう。

(ｷ) 大規模修繕

外壁や屋上防水の全面改修、外部建具廻りのシーリングの打ち替え、トイレやエレベーター、冷暖房機器、給湯器、ポンプ等の設備の全面更新、内装の全面更新等のことをいう。

(ｸ) その他

要求水準書及び保全業務仕様書に記載のない事項については、その都度、市と協議すること。

2.　建築物保守管理業務要求水準

⑴　業務の対象

本施設の機能と環境を維持し、利用者に対する公共サービスが常に円滑に行われるよう、建物各部の点検、保守、修繕（大規模修繕は除く。）及び交換を実施すること。

⑵　業務の実施

ア　**日常（巡視）保守点検業務**

建築物が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して五感により観察し、異常を感じたときは正常化に向けた措置を行うこと。

イ　**定期保守点検業務**

建築物が正常な状況にあるかどうか五感の他、測定等により建築物の状態を確認し、建築物の良否を判定し、点検表に記録すると共に建築物の各部位を常に最良な状態に保つこと。

・定期点検・手入れ・部品取替（随時）
・調査・検査（随時）
・建物内外の軽微な塗装剥離の修復（随時）
・施設の修繕（部品調達を含む）（随時）

ウ　**クレーム対応**

・申告等により発見された不具合については、速やかに修理を行うこと。
・クレーム・要望・情報提供等に対し迅速に判断し、対処すること。
・クレーム等発生時には、現場調査・初期対応・処置等を行うこと。

エ　**修繕業務**

提案書及び必要に応じて、修繕・更新（大規模修繕は含まない。）を行うこと。

オ　**緊急修繕業務**

本施設利用者・不審者の故意・過失で生じた破損に関して、必要に応じて緊急修繕業務を行うこと。

なお、修繕の費用負担は、市が対応するものとする。

カ　**屋根（手摺、トップライト等を含む）**

・漏水がないこと。

・ルーフドレン、樋等が正常に機能すること。
・金属部分が錆び、腐食していないこと。
・仕上げ材（手摺、トップライト等を含む。）の割れ、浮き、破損、変形、劣化、ひび割れ等がないこと。
・砂塵などの堆積がないこと。
・雑草が生えていないこと。

キ　**外壁**

・漏水がないこと。
・仕上げ材の浮き、剥落、ひび割れ、変形、チョーキング、エフロレッセンスの流出、シーリングの劣化がないこと。

ク　**建具（内･外部、可動仕切り等）**

・可動部がスムーズに動くこと。
・水密性、気密性及び耐風圧性が保たれていること。
・ガラスが破損、ひび割れ等がしていないこと。
・開閉、施錠装置が、正常に作動すること。
・金属部分が錆び、腐食していないこと。
・変形、損傷がないこと。

ケ　**天井･内壁**

・ボード類のたわみ、割れ、外れがないこと。
・仕上げ材のはがれ、割れ、ひび割れがないこと。
・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがないこと。
・気密性を要する部屋においては、気密性が保たれていること。
・漏水、かびの発生がないこと。

コ　**床**

・ひび割れ、浮き、ふくれまたは磨耗及びはがれ等がないこと。
・防水性能を必要とする室においては、漏水がないこと。
・歩行に支障がないこと。

サ　**階段**

・通行に支障をきたさないこと。
・落下防止・視線等に配慮されていること。

シ　**手摺等**

・ぐらつき、ささくれ等がないこと。

ス　**畳**

・美観上支障がなく、ダニ等の発生がないこと。

3.　建築設備保守管理業務要求水準

(1)　業務の対象

建築設備保守管理業務の対象は、建築設備とする。

本施設の性能及び機能を維持し、公共サービスが常に安全かつ快適に行われるよう、本施設に設置される電気設備及び機械設備については、適切に運転・監視、点検、保守・修繕、交換、分解整備、調整等を実施すること。

なお、設備の運転・監視にあたっては、利用状況、利用時間、気候の変化、利用者の快適さ等を考慮し、各種設備を適正な操作によって効率よく運転・監視を行うこと。

(2)　業務の実施

ア　定期保守点検業務

維持管理業務計画書に従って建築設備等が正常かどうか、関係法令に基づく建築設備の点検・検査・測定・記録等の業務を含め、必要な保守管理を行うこと。

イ　故障、クレーム対応

施設利用者による申告や異常警報等により発見された不具合の修繕を行うと共に、クレーム、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、初期対応及び処置を行い、その結果を速やかに市に報告すること。ただし、緊急を要さないと判断される場合は、市と協議の上、後日対応すること。

事業者は、責任範囲外に相当すると考えられるクレーム等を受けた場合は、市に速やかに報告し、市と協議の上、対応に協力すること。

ウ　修繕業務

事業者は、提案した修繕計画書に基づき、修繕（大規模修繕は含まない。）を行うこと。

(3)　要求水準

すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく、正常に機能する状態を保つこと。

ア　**受変電設備**

照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を保つこと。

イ　**電灯設備**

所要の光環境を維持するとともに、各種電動機器等が正常に作動できる状態を保つこと。

ウ　**電話設備**

常に通話可能な状況を保つこと。

エ　**TV共聴設備**

良好な画像状態を保つこと。

オ　**インターホン設備**

常に正常に作動する状況を保つこと。

カ　**防災設備**

災害時に施設利用者の避難等に支障がないように正常に作動する状態を保つこと。

キ　**警備設備**

常に正常に作動する状況を保つこと。

ク　**時計設備**

正確に時刻が表示できる状態を保つこと。

ケ　**コンセント設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

コ　**熱電源設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

サ　**空調設備**

常に良好で快適な室内環境を保つこと。
フィルター掃除（年2回）を実施すること。

シ　**換気設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

ス　**衛生設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

セ　**排煙設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

ソ　**給排水設備**

常に用途に適した水質、水量を衛生的に供給できる状態を保つこと。

タ　**給湯設備**

常に用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を保つこと。

チ　**屋外散水設備**

常に所要の性能・機能が発揮できる状態を保つこと。

ツ　**消火設備**

火災時に万全な状態で作動できる状態を保つこと。

テ　**ガス設備**

常に安全に各器具にガスが供給できる状態を保つこと。

ト　**エレベーター設備**

常に安全かつ正常に運転できる状態を保つこと。

4.　舞台設備保守管理業務要求水準

(1)　業務の対象

舞台設備保守管理業務の対象は、（仮称）市民ホールに付随する舞台機構・舞台照明・舞台音響等とする。

ア　**定期保守点検業務**

舞台機構・舞台照明・舞台音響が正常に作動する状態を保つため、定期保守点検を行うこと。

イ　**故障、クレーム対応**

施設利用者による申告や異常警報等により発見された不具合の修繕を行うと共に、クレーム、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、初期対応及び処置を行い、その結果を速やかに市に報告すること。ただし、緊急を要さないと判断される場合は、市と協議の上、後日対応すること。

事業者は、責任範囲外に相当すると考えられるクレーム等を受けた場合は、市に速やかに報告し、市と協議の上、対応に協力すること。

ウ　**修繕業務**

事業者は、提案した修繕計画書に基づき、修繕（大規模修繕は含まない。）を行うこと。

(2)　要求水準

舞台機構・舞台照明・舞台音響が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく、完全に機能する状態を保つこと。

5.　植栽・外構等管理業務要求水準

⑴　業務の対象

植栽・外構等管理業務の対象は、本施設の事業用地内とする。また、業務対象については、以下のとおりとする。

・歩道・車道・階段・傾斜路・舗装・縁石・下水施設・排水施設・手摺等を含む事業用地内の施設内・外構・外部建造物、（仮称）屋上庭園を含む植栽及び室内観葉植物

⑵　業務の実施

ア　保守点検業務

・施設内、外構、外部建造物等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して五感により観察し、異常を感じたときは正常化に向けた措置を行うこと。

イ　剪定業務

・（仮称）屋上公園を含む本施設事業用地内の植栽について撒水すると共に、高木・中木・低木等については剪定を適宜行い、あわせてその剪定枝を処分すること。
・敷地の除草・草刈を行い、それらを処分すること。

ウ　害虫防除

・必要に応じて本施設事業用地内の植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）の害虫防除を行うこと。

エ　施肥

・必要に応じて植栽（高木・中木・低木・芝生・地被類等）の施肥を行うこと。

オ　除雪業務

・除雪の必要性が生じた場合には、歩行に支障のないように適切な処置を行うこと。

カ　クレーム対応

・申告等により発見された不具合については、修理等を行うこと。
・クレーム・要望・情報提供等に対し迅速に判断し、対処すること。
・クレーム等発生時には、現場調査・初期対応・処置等を行うこと。

⑶ 要求水準

敷地及び外構の美観・安全を保ち、年間を通じて全ての利用者が安全に利用できるようにすること。なお、全ての作業は、関連法令に従って行うこと。事業者は実用的な限りにおいて、薬剤散布の使用に当たっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行うこと。

ア　**植栽等**

㈠ 剪定・害虫駆除について

剪定・害虫駆除時には、以下の点に留意すること。

・植物を損傷しないようにすること。
・万が一損傷が起こった場合は、速やかに手入れすること。
・近隣への妨害を避けること。
・利用者に対する安全を確保すること。

㈡ 室内観葉植物について

・本施設内には、観葉植物を事業者の創意工夫により、適宜配置すること。
・配置した観葉植物については、常に良好な状態に維持し、月 1 回定期的に取り替えること。
・観葉植物が枯死、破損等の不慮の事故の場合には、新たなものと取り替えること。

イ　**コンクリート表面･舗装等**

・利用者が安全に利用できる状態を保つこと。
・雑草、コケ、地衣等の植物及び残物がない状態を保つこと。
・表面には水溜りがないこと。
・駐車場のマーキング等は、常に視認できる状態を保つこと。

6.　環境衛生管理・清掃業務要求水準

⑴　業務の対象

環境衛生管理・清掃業務の対象及び業務範囲は、本施設とする。

ただし、（仮称）産業活性化を図るための知的拠点内のSOHO・インキュベーション用室と保育所は清掃業務のうち日常業務は対象外とする。

⑵　業務の実施

ア　施設清掃業務

・建物内外の仕上げ面及び什器・備品を適切な頻度・方法で清掃すること。

・仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組合せた作業計画を立案・実施し、施設の利用者及び職員が快適に施設を利用できる美観と衛生性を保つこと。

⒜ 日常清掃：日または週を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。本施設内外の床掃除（掃き、拭き）、ちり払い、手すり清掃、吸殻及びゴミ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所の清掃等。

⒝ 定期清掃：月を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。本施設内外の床洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、金具磨き、ガラスの清掃、マットの清掃、古紙等の搬出等。

⒞ 特別清掃：6 ヶ月または年を単位として行う定期的な業務と不定期に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。照明器具及び電気時計の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、外壁及び外部建具の清掃、排水溝及びマンホール等の清掃等。

イ　貯水槽清掃業務

・建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び水道法等の関係法令に基づき、貯水槽及びその附属部の清掃・点検及び検査を行うこと。

・専門技術者の指導のもとに作業を行うこと。

・水槽内の作業については、換気等の安全確保に努めること。

・汚れた衣類・器具等で本施設内を汚さないこと。

ウ　害虫駆除業務

・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫を駆除すること。

・噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法を適切に選択し、実施するこ

と。
・駆除作業は専門技術者の指導のもとに行うこと。

エ　ゴミ処理業務

・本施設内にて発生したゴミを収集して、集積場へ運搬し、全てのゴミを適切に分別すること。

オ　環境衛生管理

・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、測定調査等を実施すること。

(3)　要求水準

ア　業務の実施方針

・目に見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目に不快でなく衛生的でなければならない。清掃は、できる限り利用者及び職員などの妨げにならないように実施する。箇所毎に日常清掃、定期清掃及び特別清掃を組み合わせ、業務を実施すること。施設の運営状況に応じて柔軟な対応（回数や時間帯等）を行うこと。
・業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等を保管する場合は、厳重に管理すること。
・作業時は、電気、水道及びガスの節約に努めること。
・業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末など安全点検を実施すること。
・全ての清掃作業担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
・業務に使用する資材・消耗品は、原則として品質保証のあるもの（JIS マーク商品等）を用いること。なお、トイレットペーパーは再生紙率の高いものを使用すること。
・出入口付近等は、雨天時等の水ぬれを防止し、滑りにくい状態を保つこと。

イ　業務時間

・利用者の妨げにならないように配慮した業務時間とし、職員が専用使用する諸室等を除き、原則として開館時間以外の時間帯を業務時間帯とすること。
ただし、トイレ等の清掃は開館時間内においても、適宜実施するものとする。

第4. 運営業務水準

1. 総則

⑴ 運営業務の対象

事業者は、業務要求水準書及び提案書に基づき、施設利用者にとって、より快適な施設利用ができるよう下記運営業務を適切に行うこと。

運営業務の業務区分は、以下に示すとおりとする。

・総合案内業務
・警備業務

⑵ 業務期間

業務期間は、引渡し日の翌日より、事業期間終了までの間とする。

⑶ 業務の実施

ア 運営業務仕様書の作成、提出

事業者は、業務要求水準書及び提案書に基づいて、運営業務仕様書を作成し、市と協議の上、運営業務開始予定日の 60 日前までに市に提出すること。

イ 運営業務計画書の作成、提出

㈠ 運営業務計画書の作成手順

事業者は、運営業務仕様書を踏まえ、事業年度毎に、運営業務を適正に実施するために必要な事項を記載した運営業務計画書を作成し、市と協議の上、当該事業年度が開始する 14 日前までに市に提出すること。

㈡ 運営業務計画書の内容

運営業務計画書には、当該年度の業務実施工程、業務実施体制、業務分担、業務を行うものが有する資格、緊急時連絡体制等を記載すること。

ウ 運営業務報告書の提出

事業者は、運営業務に関する業務日報、業務月報及び半期報告書を運営業務実施報告書として整備・保管し、日報、月報及び半期報告書を市に提出すること。

エ モニタリングの基本的考え方

モニタリングの基本的考え方は、以下のとおりとする。なお、勧告やサービス購入料の減額等の詳細は「募集要項　別紙２　サービス対価の減額等の基準と方法」を参照すること。

(ｱ) 定期モニタリング

・市は、月に一回、事業者から提出される月報を確認するほか、定期モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

(ｲ) 日常モニタリング

・市は、事業者から毎日提出される日報を確認するほか、日常モニタリングの一貫として、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

(ｳ) 随時モニタリング

・市は、日常モニタリング、定期モニタリングのほかに、必要に応じて、施設巡回、業務監視、事業者に対する説明要求及び立会い等を行うものとする。

(ｴ) 利用者ヒアリング等

・市は、必要に応じて、本施設について利用者等へのヒアリング等を行うことができる。

オ　**運営業務の実施**

(ｱ) クレーム等への対応

クレーム等への対応は、運営業務計画書に従って速やかに対応すること。

(ｲ) 業務責任者及び業務担当者

事業者は、各種法令等を遵守すると共に、業務責任者を 1 名選定し、市へ届け出ること。

運営業務の各業務担当者 1 名以上を各業務時間内において、本施設内に配置すること。なお、法令等により資格を必要とする業務の場合は、各有資格者を選任すること。

業務担当者は、容易に識別できるような服装で作業に従事すること。

また、業務担当者は業務の遂行にあたり、本施設内における利用者等のプライバシーに最大限の配慮をしなければならない。

(ｳ) 市との連携

市からの要請・依頼に基づき本施設内での急を要する事態への対応及び事後的かつ暫定的な応急措置等を行うこと。

(ｴ) 消耗品の負担について

運営業務のための消耗品については、事業者が負担とすること。

(ｵ) その他

事業期間中の本施設の運営業務に係る光熱水費は、市が別途、負担するもの

とする。なお、事業者は、光熱水費の削減について、可能な限り協力すること。

事業者は、事前に市からの承諾を得た場合を除き、構成員及び協力会社以外の者に本施設の運営の全部又は大部分を委託してはならない。

カ　**事業終了時の対応**

市及び事業者は、事業終了時の１年前に、業務要求水準確認報告書等により運営業務の引継ぎ等に関する協議を開始し、事業者は市の求めに応じ引継ぎに関して可能な限り協力等すること。

2. 総合案内業務要求水準

(1) 総合案内業務の対象

本施設の利用者等を対象とする。

(2) 業務の内容

・本施設の総合案内として利用者等に対応し、諸室の位置や利用時間等の案内を行い、館内呼び出し等にも対応すること。
・電話等での各種の問い合わせについても、対応を行うこと。
・関連法令に基づき、拾得物、遺失物等の有無の確認、保管、記録等を行うこと。

(3) 業務の要求水準

・利用者に対して、親切かつ丁寧に施設案内等を行うこと。
・業務時間中は、必ず１名以上を配置すること

3.　警備業務要求水準

⑴　警備業務の対象

警備業務の業務範囲は、本施設及び事業用地内とする。

⑵　業務の内容

本施設及び事業用地内における秩序及び衛生の保持、安全の確保並びに火災及び盗難等の予防を図り、もって円滑な運営を行うこと。

警備業務の業務区分は、次のとおりとする。

a　防災監視業務

b　入退出管理業務

c　立哨業務

d　巡回業務

e　駐車場・駐輪場管理

⑶　業務の要求水準

ア　**共通事項**

㈠　資格等

本業務を遂行する者は、警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関連法令に基づき、本業務を実施する上で必要な資格を有しておくこと。

㈡　服装・服務等

- 警備員は、警備業務の従事者として明確に識別できる制服、制帽、名札等を着用すること。
- 応対は、親切、丁寧に行うこと。
- 常に緊急時の備えを万全にすること。
- 連絡体制の確保・充実に努めること。

㈢　警備員名簿の提出等

- 事業者は、本業務に従事する警備員の資格要件を証明し、市の確認を得るために、業務従事者名簿を作成し、市へ提出すること。
- 警備員を変更する場合は、事前に名簿を提出し、市の確認を得ること。

(ｴ) 守秘義務

・事業者及び警備員は、本業務を遂行するにあたり、また本業務終了後においても、個人情報等の業務上知り得た秘密を漏洩してはならない。警備員については、その退職後も同様とする。

(ｵ) 業務報告

・事業者は事故等の記録、苦情・要望等の受付など業務上取り扱った事項に関する書類を作成し、市へ提出すること。

(ｶ) 警備時間

・１年 365 日 24 時間の対応とする。

イ　防災監視業務

警備員のうち１名は、常時防災センターにて、本施設及び事業用地内を監守すると共に、下記の設備等を監視し、異常警報があった場合は速やかに現場を確認し、必要な措置をとること。

(ｱ) 総合操作盤の監視
(ｲ) 屋内消火栓及び屋外消火栓設備の監視
(ｳ) スプリンクラー等消火設備の監視・操作
(ｴ) 自動火災報知設備の監視・操作
(ｵ) ガス漏れ火災警報設備の監視・操作

ウ　入退出管理業務

警備員のうち１名は、常時 SPC 事務室にて以下の業務を行うこと。
なお、入退出管理に当たる者は、防災監視業務以外の業務と兼務してはならないものとする。

(ｱ) 入退出者の監視・管理
(ｲ) 鍵の受け渡し、保管及びその記録（対象となる鍵は市と事業者の協議による）
(ｳ) 文書・物品等の収受及び引継ぎ
(ｴ) 拾得物・遺失物の管理及び記録
(ｵ) 急病、事故、災害発生時の対応

エ　立哨業務

警備員のうち１名は、本施設の開館時間中、建物のメインエントランスにて次の業務を行うこと。

(ｱ) 不審者等の進入防止
(ｲ) 利用者等に対する公共諸室の位置等の案内
(ｳ) 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発生時における初期対応

オ　巡回業務

警備員は、日中及び夜間、定期的に本施設及び事業用地内を巡回し、以下の業務を行うこと。なお、暴風雨等警戒発令中その他必要があると判断される場合は、適宜、巡回の回数を増やし、警戒を厳重にすること。

また、監視カメラ等による監視を補完的に実施すること。

(ｱ) 不審者の侵入・不審な車両の進入防止
(ｲ) 火の元及び消火器・火災報知器等の点検
(ｳ) 戸締り・消灯等の確認
(ｴ) 放置物の除去、非難動線の確保
(ｵ) 不審物の発見・処置
(ｶ) 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発生時の初期対応
(ｷ) 各エントランスの開錠及び施錠（開錠時及び施錠時）

カ　駐車場･駐輪場管理業務

公共用駐車場及び駐輪場に関して、以下の業務を行うこと。

(ｱ) 公共駐車場管理

公共駐車場の営業時間中は、公共駐車場を管理する要員（以下、「駐車場管理員」という。）を配置し、以下の業務を行うこと。

- 不審者の進入・不審な車両の進入防止
- 入庫車両の監視・管理
- 放置物、放置車両、不審物等の発見・処置、避難動線等の確保
- 機械装置（出入り口ゲート、発券機、料金精算機等）の設置、操作、日常点検及び修繕等
- 違反車両に対する注意喚起（看板の設置等）

(ｲ)駐輪場管理

・定期的に巡回し、自転車やバイクの駐車位置の整理
・違反自転車等に対して注意喚起（看板の設置等）
・駐輪設備装置の設置、操作、日常点検及び修繕等
・放置自転車等の防止対策及び「大分市自転車等の放置の防止に関する条例」等に基づいた処分

第5.　民間収益事業要求水準

1.　事業の実施

(1)　基本的考え方

民間収益事業は任意であり、事業者は、独立採算により実施すること。

(2)　事業の内容

民間収益施設の設置による事業及び自動販売機設置事業、いずれの提案内容でも認めるものとする。

なお、民間収益施設の設置に伴う事業の詳細は、「募集要項　別紙３　民間収益施設の事業条件について」を参照すること。

(3)　業務実施

ア　**民間収益事業計画書の作成、提出**

(ア)　民間収益事業計画書の作成手順

事業者は、民間収益事業に関する提案を踏まえ、各事業年度の民間収益事業計画書を作成し、市と協議の上、当該事業年度が開始する 14 日前までに市に提出すること。

(イ)　民間収益事業計画書の内容

民間収益事業計画書には、当該年度の営業日、営業時間、取り扱い品目、実施体制等を記載すること。

イ　**業務報告書**

毎年度、民間収益事業報告書を提出すること。

2.　自動販売機設置について

（設置場所）

・事業者は、市が事業者以外に設置を許可する 10 台程度の設置場所を市と協議の上、計画するものとする。

・事業者は、自動販売機を上記以外に市と協議の上、設置できるものとする。なお、屋外への設置は認めない。

（販売商品）

・事業者が設置する自動販売機の販売商品については、市と協議の上、決定するものとする。

（価格）

・販売価格の設定については、事業者提案に委ねるものとする。

（販売品目の形態）

・販売品目の形態（缶、ペットボトル、紙パック等）は事業者の提案に委ねるものとする。なお、資源の再生利用への配慮に努めること。

（その他）

・事業者が運営する自動販売機から発生したゴミは、事業者の責任において適切に処理すること。

・自動販売機の設置にあたっては、転倒防止等の措置を施すこと。